

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 24. August 2016
Direktion: Polizei- und Militärdirektion
Geschäftsnummer: 2016.POM.42
Klassifizierung: nicht klassifiziert

Casino Theater Burgdorf - Beitrag aus dem Lotteriefonds an die werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionskosten der Gesamtsanierung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Projekt	3
3.3	Kernpunkte der Gesamtsanierung	3
3.4	Trägerschaft und Betriebskonzept	4
3.5	Termine	5
4	Verhältnis zu den Richtlinien der Regierungspolitik und anderen wichtigen Planungen	5
5	Finanzielle Auswirkungen	5
5.1	Kosten	5
5.2	Finanzierung	7
5.3	Folgekosten	7
6	Auswirkungen auf die Gemeinden	8
7	Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft.....	8
8	Antrag.....	8



1 Zusammenfassung

Das Casino Theater Burgdorf wurde 1872 erbaut und wird seither als Gastspielhaus betrieben. Das Theater muss aus betrieblichen und rechtlichen Gründen zwingend saniert und an heutige betriebliche Bedürfnisse angepasst werden. Das geplante Vorhaben umfasst Investitionskosten von 13.2 Mio. Franken. Mit einem Beitrag von 3.08 Mio. Franken an die wertvermehrenden Investitionskosten aus dem Lotteriefonds soll die Sanierung dieser regional bedeutenden Kulturinstitution unterstützt werden. Für werterhaltende Massnahmen des denkmalgeschützten Objektes sollen zudem 294'000 Franken aus dem Lotteriefonds eingesetzt werden. Insgesamt soll die Gesamtanierung des Casinotheaters Burgdorf mit maximal 3'374'000 Franken aus dem Lotteriefonds unterstützt werden.

2 Rechtsgrundlagen

- Art. 34, Art. 37 Abs. 1, Art. 38 Abs. 1 + 2, Art. 44 Abs. 1 + 2, Art. 46 Abs. 2 Bst. a und b, Art. 48 Abs. 1 Bst. a und Art. 48 Abs. 3 + 4 des Lotteriegesetzes vom 4. Mai 1993 (LotG; BSG 935.52)
- Art. 31 Abs. 2, Art. 35 Abs. 1, 4-6, Art. 36 und Art. 37 Abs. 1 der Lotterieverordnung vom 20. Oktober 2004 (LV; BSG 925.520)
- Art. 2, Art. 27, Art. 29 Abs. 1 Bst. a und Art. 30 des Gesetzes über die Denkmalpflege vom 8. Sept. 1999 (DPG, BSG 426.41),
- Art. 26, Art. 27, Art. 28, Art. 29 und Art. 30 der Verordnung über die Denkmalpflege vom 25. Oktober 2000 (BSG 426.411)

3 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Das 1865 als Wohngebäude errichtete Gebäude in der Oberstadt von Burgdorf wurde 1872 vom Architekten Schaffner als einer der ersten Theaterbauten im Stil der Neorenaissance umgebaut. In den 1930er Jahren erfuhr das Gebäude einen ersten markanten Umbau. 1970 erfolgte ein weiterer Umbau.

Heute entspricht das Casino Theater Burgdorf in keiner Weise mehr den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere die Bereiche Brandschutz, Energieverbrauch, Zugänglichkeit für Behinderte, Bühnentechnik und Infrastruktur müssen den heutigen Standards angepasst werden. Auch betrieblich müssen die Abläufe verbessert und ergänzt werden, so dass der Betrieb eines Mehrspartenhauses mit grösstmöglicher Flexibilität gewährt und gesichert werden kann.

Der Theatersaal des Casinos wird von der Denkmalpflege des Kantons Bern als besonders schützenswert eingestuft, da er einer der letzten Zeugen seiner Art darstellt.

Das Casino Theater Burgdorf als Veranstaltungsort von regionalem bis überregionalem Interesse präsentiert in den Sparten Schauspiel, Musiktheater, Kleinkunst und Konzerte durchschnittlich 90 Anlässe pro Jahr, darunter Auftritte der Emmentaler Liebhaberbühne (12-15 Vorstellungen), der Theatergruppe Burgdorf (12 Vorstellungen), der Krimitage Burgdorf und ein 10-tägiges Festival (rund 14 Vorstellungen). Weiter kann das Casino Theater gemietet werden.

Im Bereich der Veranstaltungen sind künftig keine markanten Änderungen der Anzahl und der Art der Anlässe vorgesehen. Es werden wie bis anhin 110-120 Vorstellungen/Vermietungen angestrebt. Die maximale Personenbelegung von 420 Personen für das gesamte Haus bleibt, wie bisher bewilligt, bestehen. Eine Erhöhung der maximalen Zuschauerzahl im Theatersaal

selbst - dies nur bei gewissen Vorstellungen - wird mit der Aufgabe des bisher parallel geführten Restaurationsbetriebes vollumfänglich kompensiert.

Betrieben wird das Casino Theater als nicht gewinnorientierte Aktiengesellschaft von den Grossaktionären Stadt und Burgergemeinde Burgdorf sowie Kleinaktionären. Die AG ist im Besitz der beiden Liegenschaften Kirchbühl 12 und 14, welche nebst den Theaterräumlichkeiten heute auch noch Mietwohnungen umfassen.

Für die Saison 2013/2014 verzeichnete das Casino Theater rund 16'700 Besucherinnen und Besucher, für die Saison 2014/2015 rund 14'800.

Die Rechnung 2013/2014 wies für das Casino Theater bei einem Aufwand von 787'000 Franken einen Ertrag von 621'000 Franken aus. Davon resultieren 318'000 Franken aus dem Billetverkauf. Die Beiträge des Kantons und der Gemeinden belaufen sich gemäss Subventionsvertrag für die Jahre 2013-2016 auf 228'000 Franken. Inserate, Sponsorenbeiträge und Vermietungen generieren den Rest der Einnahmen des Theaterbetriebsertrages. Zur Ertragssumme aus dem Theaterbetrieb kommen noch Erfolge aus dem Restaurant und der Liegenschaft. Für die Rechnung 2014/2015 werden analog bei einem Aufwand von 808'000 Franken ein Theaterbetriebsertrag von 692'000 Franken ausgewiesen, zusätzlich der Einnahmen aus Restaurant und Liegenschaft. Die Unternehmung wies damit für 2013/2014 einen Verlust von rund 95'000 Franken aus, für 2014/2015 einen solchen von rund 63'000 Franken.

3.2 Projekt

In einem längeren, intensiven Prozess wurden durch die Trägerschaft die erforderlichen Sanierungsmassnahmen definiert und die Finanzierungsmöglichkeiten abgewogen. Der Lotteriefonds befasste sich ab 2012 mit dem Vorhaben.

Die Bauherrenvertretung TSAP Städtebau Architektur Planung konsolidierte mit dem Generalplanerteam Suter + Partner Architekten AG den ersten Kostenvoranschlag über 14.1 Mio. Franken auf die nun vorliegende Kostenvoranschlagsvariante II mit 13.2 Mio. Franken Gesamtkosten.

Unter Erhaltung der geschützten Bausubstanz soll die Betriebssicherheit des Casino Theaters gewährleistet werden, indem die Bühnenanlagen entsprechend den heutigen Erfordernissen an Technik, Akustik und Sicherheit angepasst werden, den Zuschauerbedürfnissen in Bezug auf Sitzkomfort, Bühnenerlebnis, Klimatisierung, Sanitäreinrichtungen, Zugänglichkeit, Verpflegung etc. Rechnung getragen wird und die Arbeitsbedingungen der Mitarbeitenden im Rahmen der Möglichkeiten optimiert werden. Die geplanten Massnahmen steigern die Möglichkeiten und die Attraktivität des Casino Theaters massgeblich.

Der bestehende Restaurantbetrieb (inkl. Küche im Untergeschoss) und die Wohnungen werden aufgehoben. Mit der Einrichtung einer Casino Theke wird ein einfaches Gastronomieangebot an Vorstellungstagen und bei Vermietungen, betrieben durch einen externen Anbieter (Catering), ermöglicht.

3.3 Kernpunkte der Gesamtsanierung

Die Publikumsbereiche werden grosszügiger gestaltet. Der Eingangsbereich im Erdgeschoss wird erweitert. Der Theatersaal wird in seinem Ausdruck möglichst dem Zustand der 30er Jahre angenähert.

Die Bühne wird in Ausrüstung und Zuschnitt im Rahmen der Möglichkeiten erneuert. Eine maschinell bedienbare Vorbühne flexibilisiert den Betrieb. Die Hauptbühne wird komplett technisch aufgerüstet. Die Liegenschaften werden mit einem Lift erschlossen.

Die betriebliche Zusammenlegung der beiden Liegenschaften berücksichtigt die baulichen Strukturen und wahrt die Gebäudeeinheiten. Vorgaben zur Personensicherheit werden berücksichtigt. Die Fassaden werden in den Zustand von 1872 rückgeführt, störende Elemente werden entfernt. Unter Berücksichtigung des Schutzstatus der Liegenschaften werden die möglichen wärmetechnischen Sanierungsmassnahmen umgesetzt.

Personensicherheit, IV-Gängigkeit und Brandschutz werden umfassend verbessert. Die Elektroinstallationen, sanitäre Anlagen und Lüftungsanlagen werden ersetzt. Eine Kühlung des Theatersaales würde grosse bauliche Anpassungen am geschützten Gebäude bedingen und wäre kostenintensiv, weshalb auf diese Komfortverbesserung verzichtet werden muss.

Tontechnik, Lichtplanung und Videotechnik werden entsprechend den heutigen Bedürfnissen geplant und verbessert. Schliesslich werden die Bau- und Raumakustik geprüft und gegebenenfalls adaptiert und die Theaterbestuhlung soll ersetzt und flexibilisiert werden.

3.4 Trägerschaft und Betriebskonzept

Wie eingangs erwähnt ist die Casino Theater AG eine Aktiengesellschaft mit den Grossaktionären Stadt Burgdorf und Burgergemeinde Burgdorf sowie Kleinaktionären. Die Gesellschaft bezweckt das Durchführen kultureller Anlässe aller Art, wobei ein Mehrspartenbetrieb angestrebt wird. Allfällige Gewinne verbleiben dem Geschäftszweck verhaftet und es werden keine Ausschüttungen an Aktionäre zugelassen.

Drei Veranstaltungsreihen – Musiktheater, Schauspiel/Komödie, Kleinkunst – mit jeweils vier bis sechs Vorstellungen werden im Abonnement angeboten. Blues-, R&B-, Jazz- und Pop-Konzerte, Boulevard Theater, sowie spezifische Kinder- und Jugendveranstaltungen ergänzen das Angebot.

Wie bis anhin soll das Casino Theater Burgdorf von Interessierten gemietet werden können, so beispielsweise der Emmentaler Liebhaberbühne, der Theatergruppe Burgdorf oder den Burgdorfer Krimitagern.

Mit geplanten 110 bis 120 Vorstellungen / Vermietungen pro Jahr sollen die bisherigen Gröszenordnungen aufrechterhalten werden. Bestuhlt wird der Theatersaal eine Kapazität für 280 Personen bieten, mit Stehplätzen für bis zu 400 Personen.

Die vorgesehenen Veranstaltungen verursachen akustische Emissionen, welche aufgrund der baulichen Situation die Grenzwerte für die benachbarte Liegenschaft überschreiten. Der umliegende Aussenraum ist davon nicht betroffen. Durch eine Umzonung der Liegenschaft in eine Mischzone Altstadt Kultur mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III soll die Weiterführung des bisherigen erfolgreichen Betriebes nach dem Umbau unterstützt werden.

Das Gastronomieangebot an Vorstellungstagen und bei Vermietungen wird durch einen externen Anbieter betrieben und sieht in erster Linie die Ausgabe von Getränken und kleinen Imbissen vor.

Für den Betrieb des Casino Theaters werden 450 Stellenprozent eingesetzt. Damit werden Betriebsleitung, Administration, Werbung, Verkauf, sowie Theater-, Gebäude-, Ton- und Lichttechnik abgedeckt.

3.5 Termine

Die Baueingabe erfolgte am 11. September 2015. Ein im Bewilligungsverfahren erforderliches, durch eine unabhängige Stelle auszuarbeitendes, Lärmschutzgutachten sollte Ende August 2016 fertig gestellt werden können. Ab September 2016 ist die öffentliche Auflage für das Baugesuch vorgesehen. Die Revision der baurechtlichen Grundordnung und die darin enthaltene, das Casino Theater betreffende, Umzonung soll im November / Dezember 2016 durch den Stadtrat von Burgdorf behandelt werden. Das anschliessende Genehmigungsverfahren sollte unter Einbezug des Amtes für Gemeinden und Raumordnung Mitte 2017 abgeschlossen sein.

Vorbehältlich zu berücksichtigender Einsprachen könnte unter Beantragung einer vorzeitigen Bewilligung nach Ende der Spielsaison des Casino Theaters 2016 / 2017 (Juli 2017) mit den Bauarbeiten begonnen werden. Der Bezug des sanierten Gebäudes ist auf die Spielsaison 2018 / 2019 (Oktober 2018) vorgesehen.

4 Verhältnis zu den Richtlinien der Regierungspolitik und anderen wichtigen Planungen

In den Regierungsrichtlinien 2010-2014 bekennt sich der Regierungsrat zu einer zeitgemässen und kohärenten Kulturpolitik und Kulturförderung. Das in den Regierungsrichtlinien erwähnte kantonale Kulturfördergesetz (KKFG) ist am 12. Juni 2012 vom Grossen Rat genehmigt und auf den 1. Januar 2013 in Kraft gesetzt worden.

Die Kantonale Kulturförderungsverordnung (KKFV) stuft das Casino Theater Burgdorf seit dem 1. November 2015 als bedeutende Institution der Region Emmental ein, was eine Unterstützung des Kantons (zusammen mit der Standortgemeinde und den übrigen Gemeinden der Region) ab dem 1. Januar 2017 mit einem jährlichen Betriebsbeitrag zur Folge hat. Der Kanton Bern ist somit an zeitgemässen Räumlichkeiten für das Casino Theater interessiert, die einen längerfristigen und effizienten Betrieb ermöglichen.

5 Finanzielle Auswirkungen

5.1 Kosten

Auf Grundlage des ersten Kostenvoranschlages von Suter + Partner Architekten AG vom 26. Mai 2014 mit einem Genauigkeitsgrad von +/-10% wurden im September 2014 die beitragsberechtigten wertvermehrenden Kostenanteile für den Lotteriefonds durch ein beauftragtes externes Kostenplanungsbüro berechnet.

Die zwischenzeitlich erarbeitete Kostenvoranschlagsvariante II basiert auf der gleichen Projektstruktur und hat Einsparmöglichkeiten von rund 900'000 Franken ermittelt. Auf die Bestimmung der anrechenbaren Kosten für den Lotteriefonds haben diese keinen Einfluss. Der aufgrund des ersten Kostenvoranschlages ermittelte maximale Beitrag aus dem Lotteriefonds definiert die obere Beitragslimite. Werden angerechnete Positionen nicht oder günstiger realisiert, wird der Beitrag aus dem Lotteriefonds entsprechend proportional gekürzt.

Aus Kosten- und Effizienzgründen wurde auf die Ausarbeitung einer neuen Beitragsermittlung bewusst verzichtet, da eine solche beim bestehenden Kürzungsmechanismus keinen Vorteil

ergeben hätte. Die Bauherrschaft ist sich bewusst, dass bei der Realisierung der KVA-Variante II der Beitrag aus dem Lotteriefonds entsprechend tiefer ausfallen wird.

Projektteil	Kostenvoranschlag in CHF	anrechenbare Kosten LF
Grundstück	10'000	-
Vorbereitungsarbeiten	495'510	-
Gebäude, inkl. Honorare	9'739'738	7'296'829
Betriebseinrichtungen	2'332'768	2'212'424
Umgebung	9'000	-
Baunebenkosten	432'718	-
Ausstattung	50'000	-
Total	13'069'734	9'509'253
Mehrwertsteuer	1'045'579	760'740
Gesamttotal	14'115'313	10'269'993

Von den ausgewiesenen Gesamtkosten sind 73 Prozent als wertvermehrend anrechenbar. Das Casino Theater Burgdorf ist in der Praxishandhabung des Lotteriefonds als Objekt von regionaler Bedeutung¹ – analog vergleichbaren Vorhaben (bspw. Stadttheater Langenthal) sowie in Relation zur Kulturförderungsverordnung (KKFV) - einzustufen, folglich kommt ein Beitragssatz von 30 Prozent zum Tragen. Aus dem Lotteriefonds kann somit an die wertvermehrenden Kosten maximal ein Beitrag von gerundet 3'080'000 Franken geleistet werden.

Aufgrund der vorliegenden Offerten kann aus dem Lotteriefonds gemäss Antrag der Kantonalen Denkmalpflege (KDP) zudem ein weiterer Beitrag von 294'000 Franken an die werterhaltenden denkmalpflegerrelevanten Massnahmen des Vorhabens geleistet werden. Damit werden insbesondere Mehraufwände zum Erhalt bestehender bedeutender Bauteile sowie für Wiederherstellungen der originalen Architektur abgedeckt: Restaurieren und Wiederherstellen der originalen Fassade mit Eingangssituation und Fensterteilung, sowie Wiederherstellen des ursprünglichen Farbkonzeptes im Saal mit Restaurierung der Tribüneneinbauten (Beitragssatz von 33.5%, Ortsbild national, Objekt regional).

Die beantragten Beiträge stehen nur für ausgeführte denkmalpflegerische Massnahmen gemäss Abrechnung zur Verfügung und können nicht auf andere Arbeiten übertragen werden.

Zusammengefasst kann der Kanton somit aus dem Lotteriefonds einen Unterstützungsbeitrag an die Sanierung des Casino Theaters Burgdorf in folgender Höhe gewähren:

Beitrag aus dem Lotteriefonds an die wertvermehrenden Massnahmen:	3'080'000 CHF
Beitrag aus dem Lotteriefonds an die werterhaltenden Massnahmen:	294'000 CHF
Beitrag aus dem Lotteriefonds total:	3'374'000 CHF

¹ für ein Objekt lokaler Bedeutung käme ein Beitragssatz von 20% zur Anwendung, für kantonal ein solcher von 40%.

5.2 Finanzierung

Mit Beschluss von 5. November 2012 hat der Stadtrat Burgdorf einen Kredit für die Gesamt-sanierung des Casino Theaters Burgdorf beschlossen. Am 2. November 2015 hat der Stadtrat zudem einen Nachkredit genehmigt.

Die Finanzierung soll sich folgendermassen zusammensetzen:

Burgergemeinde Burgdorf	CHF	4'500'000
Stadt Burgdorf	CHF	5'500'000
Aktienkapital Dritte	CHF	312'000
Gesicherte Sponsoringbeiträge	CHF	156'000
Lotteriefondsbeiträge	CHF	3'374'000
<i>Total</i>	<i>CHF</i>	<i>13'842'000</i>

Mit der vorgesehenen Finanzierung ist die Variante Kostenvoranschlag II von 13,2 Mio. Franken gedeckt. Der ermittelte maximale Lotteriefondsbeitrag basiert auf der Kostenvoranschlagsvariante I von 14,1 Mio. Franken. Bei Einhaltung der Kostenvoranschlagsvariante II wird der Lotteriefondsbeitrag proportional gekürzt, die bestehende Überdeckung muss diese Kürzung auffangen.

5.3 Folgekosten

Als Kulturinstitution von regionaler Bedeutung wird das Casino Theater gemäss Kantonalem Kulturförderungsgesetz (KKFG) gemeinsam von der Stadt Burgdorf, dem Kanton Bern und den übrigen Gemeinden der Region mit einem Betriebsbeitrag unterstützt. Beim Casino Theater kommt zusätzlich die Burgergemeinde als weiterer Beitraggeber und Vertragspartner hinzu. Der Betriebsbeitrag an das Theater soll hinsichtlich der steigenden Aufwendungen (professionalisierter Betrieb, höhere Amortisationen) und den geringeren Erträgen (Wegfall von Mieteinnahmen) auf die neue Periode 2017-2020 pro Jahr um insgesamt 343'420 Franken erhöht werden. Aufgrund der vorgesehenen Beteiligung der Burgergemeinde Burgdorf am Betriebsbeitrag kommt Artikel 19 Absatz 3 des KKFG zur Anwendung.

Der Kanton wird beim Casino Theater Burgdorf in den Jahren 2017-2020 voraussichtlich einen Anteil von rund 25 Prozent des Betriebsbeitrages (142'850 Franken von total 571'420 Franken) übernehmen. Der jährliche Beitrag des Kantons steigt somit gegenüber heute um 97'250 Franken an. Davon können gemäss dem Gesetz über den Finanz- und Lastenausgleich vom 27. November 2000 (FILAG) jedoch 45'600 Franken in den Lastenausgleich "neue Aufgabenteilung" eingerechnet werden. Der Regierungsrat hat am 9. September 2015 von dieser Beitragserhöhung Kenntnis genommen und der Erziehungsdirektion das Verhandlungsmandat für den Leistungsvertrag erteilt.

Für die Jahre 2017 bis 2020 sieht der Betriebsfinanzierungsplan des Casino Theaters Beiträge der öffentlichen Hand – Stadt Burgdorf, Burgergemeinde Burgdorf, Region Emmental und Kanton Bern - vor. Gemäss der erarbeiteten aber noch nicht abschliessend genehmigten Leistungsvereinbarung sind für die Periode 2017 bis 2020 jährliche Betriebsbeiträge von 571'420

Franken vorgesehen. Diese teilen sich die Stadt Burgdorf, die Burgergemeinde Burgdorf, die Gemeinden der Regionalkonferenz und der Kanton Bern. Der vorgesehene Beitrag des Kantons Bern beläuft sich unter Anwendung von Artikel 19 Absatz 3 des kantonalen Kulturförderungsgesetzes vom 12. Juni 2012 (BSG 423.11) auf 142'850 Franken.

Der Betriebsertrag aus Verkäufen, Vermietungen, Inseraten und Gönnerbeiträgen soll rund 607'000 Franken pro Jahr betragen.

Nach Abzug der Aufwände – direkter Aufwand (Gagen), Drittleistungen, Personal, Raum, Unterhalt, Versicherung, Energie, Verwaltung, Werbung, Steuern etc. – ist eine schwarze Null kalkuliert.

Das Vorhaben hat keine personellen Auswirkungen auf den Kanton.

6 Auswirkungen auf die Gemeinden

Die Gemeinden waren an den Verhandlungen des neuen Leistungsvertrags 2017-2020 (und somit auch des neuen Betriebsbeitrags) vertreten. Die Stadt Burgdorf wird gegenüber heute jährlich 42'680 Franken mehr bezahlen, die übrigen Gemeinden nur rund 3'500 Franken mehr. Als neuer Vertragspartner übernimmt die Burgergemeinde Burgdorf den gleichen Beitrag wie die Stadt (je 200'000 Franken).

Die Stadt Burgdorf, die Burgergemeinde Burgdorf und die Regionalkonferenz Emmental haben dem Vertrag in den Monaten Februar bis Juni 2016 bereits zugestimmt.

7 Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft

Die unumgängliche Sanierung des Casino Theaters gewährleistet den Fortbestand eines für Burgdorf und die Region wichtigen und etablierten Betriebes. Als einer der kulturellen Schwerpunkte beeinflusst ein erfolgreiches Casino Theater die Umsätze von Unternehmen in der Region.

8 Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Beiträgen aus dem Lotteriefonds an die werterhaltenden und wertvermehrenden Kosten der Sanierung des Casino Theaters Burgdorf im Umfang von maximal 3.374 Mio. Franken zuzustimmen. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.