

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**Stadttheater Bern, Gesamtsanierung; Projektierungskredit****1. Worum es geht**

Das Berner Stadttheater am Kornhausplatz wurde zwischen 1899 und 1903 nach den Plänen des Berner Architekten Albrecht Rénatus von Wurstemberger gebaut. Bauherrin war die Aktiengesellschaft des Berner Stadt-Theaters, die sich 1914 zur Genossenschaft umwandelte. Auf denselben Zeitpunkt erwarb die Stadt Bern die Liegenschaft samt Inventar; heute gehört sie Stadtbauten Bern.

Bereits vor zehn Jahren, im Zusammenhang mit einem Zustandsbericht zum Stadttheatergebäude, wurde klar, dass mittelfristig eine Gesamtsanierung unumgänglich sein wird. Mit einem 2008 zur Verfügung gestellten Kredit konnten dringende Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit umgesetzt werden. In einem nächsten Schritt soll nun die Gesamtsanierung an die Hand genommen werden. Stadt und Kanton haben sich, gestützt auf ein Vorprojekt, auf ein verbindliches Kostendach von 45 Mio. Franken geeinigt. Im nächsten Jahr soll die Projektierung durchgeführt werden. Benötigt werden hiefür erfahrungsgemäss 10 % der Gesamtinvestition, insgesamt also ein Projektierungskredit von 4,5 Mio. Franken.

Die Kosten der Projektierung - und später dann auch diejenigen des Hauptkredits - sollen gemäss dem heute geltenden Verteiler für die Betriebskosten von den drei Finanzierungsträgern Kanton, Stadt und Regionsgemeinden getragen werden. Anders als bei der Betriebssubventionierung gibt es für die Regionsgemeinden allerdings keine explizite Verpflichtung, sich an Gebäudesanierungskosten zu beteiligen. Der Vorstand der Teilkonferenz Kultur der Regionalkonferenz Bern-Mittelland unterstützt indessen ein Gesuch der Stadt an die Mitgliedergemeinden und wird sich für eine Beteiligung einsetzen. Er erachtet es aber nicht als zielführend, innerhalb von kurzer Zeit zweimal - für die Projektierung und den Hauptkredit - an die Gemeinden zu gelangen. Deshalb hat sich die Burgergemeinde bereit erklärt, den Regionsanteil am Projektierungskredit von 11 % vorzufinanzieren. Die Burgergemeinde zieht im Übrigen in Betracht, sich zusätzlich mit einer namhaften Summe an den Sanierungskosten zu beteiligen. Für welche Einrichtungen oder Gebäudeteile ist zurzeit noch offen. Über den Kantonsanteil von 50 % oder 2,25 Mio. Franken am Projektierungskredit wird der Grossrat in der Novembersession 2011 befinden.

Mit der vorliegenden Vorlage beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, den städtischen Anteil von 39 % an den Projektierungskosten im Umfang von Fr. 1 755 000.00 zu bewilligen.

2. Bisher erfolgte Sanierungen

1968 wurde das Haus erstmals sanft saniert und vor allem erweitert, dies mit unterirdischen Bauten und dem Anbau Schüttetrakt. Diese Sanierung erfolgte, nachdem Planungen für einen Neubau „Kultur- und Gemeinschaftszentrum Predigerareal“ nicht weiterverfolgt wurden. Von 1982 bis 1984 wurde das Haus dann einer Gesamtsanierung unterzogen. An den Gesamtkosten von gut 32 Mio. Franken beteiligten sich auch der Kanton, die Burgergemeinde

und verschiedene Regionsgemeinden; die Stadt trug aber deutlich mehr als die Hälfte der Kosten. Seither wurden immer wieder grössere und kleinere Kredite für Ersatzanschaffungen und notwendige Investitionen getätigt, namentlich 1997 Sanierung von Tonanlage und Teilen der Bühnenmaschinerie, 2001 Sanierung der Beleuchtungsanlage und 2008 das Paket zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit (Instandsetzungskredit).

3. Heutige Mieterschaft und Subventionsgeber

Die Theatergenossenschaft bzw. seit dem 1. Juli 2011 die Stiftung Konzert Theater Bern ist Mieterin des Hauses. Der Betrieb wird zu rund drei Vierteln von der öffentlichen Hand finanziert, nämlich vom Kanton Bern mit einem Anteil von 50 % der Subvention, von der Stadt Bern mit 39 % und von den in der Teilkonferenz Kultur der Regionalkonferenz Bern-Mittelland zusammengeschlossenen Gemeinden mit 11 %. Dieser Verteilschlüssel gilt seit der Saison 2003/2004.

4. Aufwand für Miete, Unterhalt und Ersatz

Heute ist das Theater mit seinen drei Sparten Musiktheater, Schauspiel und Ballet Teil der Stiftung Konzert Theater Bern. Diese wird seit 1. Juli 2011 für die Saison 2011/2012 mit Fr. 37 300 000.00 subventioniert. In diesem Betrag enthalten sind explizit Fr. 1 700 000.00 für die Miete des Theatergebäudes samt Unterhalt und Ersatz der Betriebseinrichtungen. Bis 1993 wurden dafür Fr. 150 000.00 eingesetzt, bis 2003 Fr. 350 000.00 und erst seit 2004 sind es Fr. 1 200 000.00; dazu kommen Fr. 500 000.00 Miete.

Die Höhe des Betrags von heute zusammen Fr. 1 700 000.00 hat immer wieder zu Diskussionen Anlass gegeben, entspricht er doch bei weitem nicht der betriebswirtschaftlich notwendigen Summe für Unterhalt, Instandhaltung und stetige Modernisierung dieses komplexen Gebäudes samt seiner umfangreichen technischen Einrichtungen. Der Hintergrund der Diskussion ist komplex: Der Kanton leistet seinen Subventionsbeitrag aus den ordentlichen Kantonsmitteln, Beiträge an wertvermehrende bauliche Massnahmen jedoch aus Mitteln des Lotteriefonds in Form von Einmalbeiträgen; er hat keinen Anlass, Beiträge an wertvermehrende Massnahmen aus seinen ordentlichen Mitteln zurückzustellen. Stadt und Gemeinden hingegen haben Interesse an gleichmässigen Beiträgen auch über einen langen Zeitraum hinaus und sind interessiert, die notwendigen Rückstellungen für Instandhaltung und Sanierung inklusive wertvermehrender Massnahmen regelmässig zu tätigen. Schliesslich hat das kulturpolitische Konglomerat von Kanton, Stadt und Regionsgemeinden ein Interesse, sich in periodischen, grossen Abständen auf dem Hintergrund aktueller gesellschaftlicher Strömungen mit der Zukunft des Theaters zu befassen und dazu vom Volk Grundsatzentscheide zu den entsprechenden Gebäulichkeiten bzw. deren Sanierung und künftige Verwendung einzuholen.

Die Lösung für die Zeit nach erfolgter Sanierung könnte so aussehen, dass der Betrag für Unterhalt und Ersatz der Betriebseinrichtungen um rund eine Million Franken auf Fr. 2 200 000.00 erhöht und von allen Subventionsgebern gemäss Schlüssel finanziert wird. Damit wäre für eine längere Periode die Aufrechterhaltung des Betriebs sichergestellt. Dennoch müsste eine nächste Gesamtsanierung in vielleicht weiteren 30 Jahren wieder separat diskutiert und entschieden werden.

5. Notwendige Gesamtsanierung

Bereits im Jahr 2001 hat das Büro IAAG Architekten im Auftrag des Theaters einen Zustandsbericht zu Gebäude und Einrichtungen erstellt. Es attestiert den für den Unterhalt Verantwortlichen zwar hohe Kompetenz und Sorgfalt, stellt aber dennoch ein namhaftes Unterhaltsdefizit und einen Nachholbedarf für Instandhaltung und Instandsetzung fest. Mindest 1 Million Franken mehr pro Jahr hätte demnach aufgewendet werden müssen, um anstehende Unterhaltsarbeiten auszuführen.

Das Gutachten der IAAG Architekten löste einerseits den bereits erwähnten Instandsetzungskredit im Umfang von total Fr. 3 085 000.00 aus, den Kanton und Stadt zu gleichen Teilen finanzierten, andererseits wird seit diesem Zeitpunkt eine Gesamtsanierung ins Auge gefasst. Ursprünglich war die Absicht, diese direkt an die Massnahmen gemäss Instandsetzungskredit anzuschliessen, also im Jahr 2012 durchzuführen. Es zeigte sich jedoch, dass die getätigten Massnahmen die Betriebssicherheit deutlich verbesserten und eine Durchführung der Gesamtsanierung erst im Jahr 2015 ebenfalls vertretbar ist.

6. Ergebnisse des Vorprojekts

Im Juni 2009 gab der Verwaltungsrat Stadtbauten Bern den Auftrag zur Erstellung eines Vorprojekts und bewilligte hierfür insgesamt Fr. 500 000.00. Dieses wurde unter Beizug der Nutzerschaft bis März 2010 erstellt und kam zum Schluss, dass die notwendigen Arbeiten für Gebäudesanierung, Sanierung Haustechnik sowie Bühnen- und Produktionsanlagen 53 Mio. Franken kosten, dies bei einer Schätzgenauigkeit von $\pm 15\%$. Parallel zu den Arbeiten am Vorprojekt wurde beim Zürcher Architekturbüro Dürig AG eine Potentialstudie in Auftrag gegeben, die von einer so grossen Investition in einen bestehenden Bau abriet, umso mehr als dessen Proportionen kein optimales Verhältnis zwischen Zuschauerraum und Bühne zulassen. Stattdessen empfahl die Potentialstudie einen Neubau für 2 bis 3 Sparten.

Im Juni 2010 beschloss der Gemeinderat, die Idee eines Neubaus nicht weiter zu verfolgen, für die Sanierung ein absolutes Kostendach festzulegen (inkl. Unvorhergesehenes und inkl. Teuerung) und mit dem Kanton sowie den Gemeinden Gespräche betreffend Mitfinanzierung aufzunehmen. In Absprache mit dem Kanton wurde darauf das absolute Kostendach auf 45 Mio. Franken festgelegt.

Stadtbauten Bern haben in der Folge das Vorprojekt überarbeitet und reduziert (vgl. Beilage Kostendarstellung). Im besten Fall (maximale Mehrkosten von 5 %) lassen sich mit einem Kostendach von 45 Mio. Franken alle betrieblichen Optimierungen mit grosser Wirkung und gutem Kosten-/Nutzenverhältnis realisieren. Im schlechtesten Fall (Mehrkosten von 18 %) lassen sich ausschliesslich die absolut notwendigen und unverzichtbaren Instandsetzungsmassnahmen wie sicherheitsrelevante Instandsetzungen, Sanierung permanente Arbeitsplätze oder Komfortverbesserung Zuschauerraum realisieren. Auf Massnahmen der Priorität 4 wie Verbesserungen für das Orchester oder Erweiterungen von Bühnen- und Produktionsanlagen muss verzichtet werden.

7. Einvernehmen zur Umsetzung und zur Finanzierung

Das überarbeitete Vorprojekt wurde im Februar und April 2011 mit den Spitzen von Erziehungsdirektion, Teilkonferenz Kultur der Regionalkonferenz Bern-Mittelland, Bürgergemeinde,

Stadtbauten Bern, Konzert Theater Bern, Direktion für Finanzen, Personal und Informatik sowie Präsidialdirektion unter Leitung des Stadtpräsidenten beraten und es wurde folgendes festgehalten:

- Das Stadttheater Bern soll saniert werden zu Kosten von maximal 45 Mio. Franken, inkl. Kosten für das Vorprojekt. Nach gängigen Regeln beträgt der Projektierungskredit 10 % des Hauptkredits, demnach Fr. 4 500 000.00.
- An den Kosten beteiligen sich die Subventionsgeber entsprechend ihren heutigen Betriebsbeiträgen an Konzert Theater Bern, wobei folgende Einschränkungen zu machen sind:
 - o Der Kanton wird spätestens ab 2016, wenn das neue Kantonale Kulturförderungsgesetz zur Anwendung kommt, nicht mehr 50 % der Kosten übernehmen;
 - o Der Beitrag der Regionsgemeinden ist freiwillig, dies ergab auch ein zu dieser Frage von der Regionalkonferenz in Auftrag gegebenes Rechtsgutachten.
- Die Burgergemeinde will sich mit einem namhaften Betrag an den Kosten beteiligen bzw. mit ihrem Beitrag die eine oder andere Zusatzmassnahme finanzieren. Jedenfalls ist sie bereit, den Anteil der Regionalkonferenz an den Projektierungskredit (11 % von 4,5 Mio. Franken) im Sinne eines „Vorschusses“ zu übernehmen.
- Konzert Theater Bern erhält Gelegenheit, die im Vorprojekt auf Wunsch der damaligen Nutzerschaft geprüften Massnahmen zur Öffnung des Hauses über den eigentlichen Theaterbetrieb hinaus, zu überarbeiten und zu ergänzen. Die so formulierten Anforderungen zur Attraktivitätssteigerung sollen in die Projektierungsarbeiten einfließen.
- Das Geschäft wird unter Leitung der Präsidialdirektion weiter bearbeitet; es handelt sich um ein Beitragsgeschäft gemäss Artikel 51 der Gemeindeordnung, denn das Gebäude gehört zwar Stadtbauten Bern, die Stadt bezahlt jedoch lediglich 39 % an die Kosten von Projektierung und Sanierung.

8. Ziele der Projektierung

Neben dem Beschrieb des Bauprojekts im Detail muss der Organisation der Baukommission, der Entscheidungsfindung über Weglassung von Projektbestandteilen oder der allfälligen Aufnahme von zusätzlichen Massnahmen und dem Kostencontrolling besonderes Gewicht beigemessen werden. Bereits zu Beginn der Projektierungsphase müssen die Rollen aller Beteiligten geklärt sein (Bauherr, Finanzierer, Mieter, Auftragnehmer) und muss ein externes Projektcontrolling eingesetzt werden.

Grosses Gewicht ist auf die Abklärungen zum Zeitplan zu legen: Soll die Sanierung in einem am Stück erfolgen, was alternative Aufführungsorte und einen entsprechend angepassten Spielplan bedingt, oder soll in Etappen vorgegangen werden, was möglicherweise die Ausführung verteuert? Jedenfalls ist der Zeitpunkt der Sanierung mit der geplanten Sanierung des Kultur-Casinos abzustimmen und ist unter allen Umständen sicher zu stellen, dass der Kanton das noch geltende Kulturförderungsgesetz zur Anwendung bringen kann, nachdem er 50 % der Kosten übernehmen würde.

9. Kapitalfolgekosten

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Restbuchwert	1 755 000.00	1 579 500.00	1 421 550.00	679 925.00
Abschreibung 10%	175 500.00	157 950.00	142 155.00	67 995.00
Zins 2.91%	51 070.00	45 965.00	41 365.00	19 785.00
Kapitalfolgekosten	226 570.00	203 915.00	183 520.00	87 780.00

10. Die nächsten Schritte

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat dem Anteil des Kantons von 50 % an den Projektierungskredit, also Fr. 2 250 000.00 bereits zugestimmt; der Grosse Rat wird das Geschäft voraussichtlich im November 2011 behandeln.

Der Kleine Burgerrat wird noch vor Ende Jahr einen Beitrag von knapp Fr. 500 000.00 im Sinne eines Vorschusses an die Regionsgemeinden für deren Anteil an den Projektierungskredit bewilligen. Eventuell wird er sogar in einer Volksabstimmung der Burgergemeinde im Dezember 2011 über einen namhaften Beitrag an die Sanierung des Stadttheaters befinden lassen.

Der Vorstand der Teilkonferenz Kultur unterstützt ein Gesuch der Stadt an die Mitgliedergemeinden und wird sich entsprechend für eine Beteiligung einsetzen. Gleichzeitig sollen unter Federführung der Teilkonferenz Kultur Varianten der Mitfinanzierung geprüft werden, insbesondere erhöhte Subventionsbeiträge der Gemeinden ab 2016 anstelle eines Einmalbeitrags an die Sanierung.

Die Projektierungsarbeiten sollen im Januar 2012 aufgenommen werden mit dem Ziel, die Bauvorlage in der ersten Hälfte 2013 dem Volk zur Abstimmung vorzulegen und die Arbeiten im Jahr 2015 durchzuführen.

Antrag

1. Der Stadtrat bewilligt für die Projektierung der Gesamtsanierung des Stadttheaters Bern einen Projektierungskredit von Fr. 1 755 000.00 zulasten der Investitionsrechnung Konto 1110xxxx (Dienststelle 110). Dies entspricht 39 % des Projektierungskredits von 4,5 Mio. Franken.
2. Die bisher aufgelaufenen Kosten der Stadtbauten Bern für das Vorprojekt von total Fr. 500.000.00 sind in diesem Betrag enthalten.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 19. Oktober 2011

Der Gemeinderat

Beilage:
Kostendarstellung