



**Sanierung Casino Theater Burgdorf**  
Dokumentation



# Inhalt

<b>Management Summary</b>	<b>5</b>
<b>I Das Casino Theater Burgdorf</b>	
<b>1.1 Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>7</b>
<b>1.2 Betrieb und Organisation</b>	<b>7</b>
<b>1.3 Bedeutung des Casino Theaters für Burgdorf und die Region</b>	<b>8</b>
<b>1.4 Das Programmangebot</b>	<b>9</b>
<b>1.5 Entwicklung der Besucherzahlen</b>	<b>10</b>
<b>1.6 Herkunft der Besucher</b>	<b>10</b>
<b>1.7 Bisherige Entwicklung der Angebotstypen</b>	<b>10</b>
<b>1.8 Fazit</b>	<b>11</b>
<b>1.9 Die heutige Finanzierungslage</b>	<b>11</b>
<b>1.10 Der Restaurationsbetrieb heute</b>	<b>13</b>
<b>2 Das Casino Theater morgen</b>	
<b>2.1 Der Theaterbetrieb</b>	<b>15</b>
<b>2.2 Weitere Nutzungsmöglichkeiten und Potenziale</b>	<b>16</b>
<b>2.3 Der Restaurationsbetrieb</b>	<b>17</b>
<b>2.4 Künftige Betriebskosten</b>	<b>17</b>
<b>3 Der Sanierungsbedarf</b>	
<b>3.1 Theaterbetrieb</b>	<b>22</b>
<b>3.2 Restaurationsbetrieb</b>	<b>22</b>
<b>3.3 Brandschutz</b>	<b>22</b>
<b>4 Das Sanierungsprojekt</b>	
<b>4.1 Vorprojektvariante H (Umbau)</b>	<b>26</b>
<b>4.2 Vorprojektvariante J (Sanierung)</b>	<b>28</b>
<b>5 Gesamtfazit</b>	<b>31</b>
<b>6 Vorschlag Finanzierung</b>	<b>32</b>
<b>Quellen / weiterführende Berichte</b>	<b>34</b>

A close-up photograph of a building's facade. The word "CASINO" is mounted on a light-colored wall in large, dark, three-dimensional letters. Below the sign is a stone archway. The image is slightly tilted, showing the top and right edges of the building.

CASINO

«Das Casino Theater ist für uns ein sehr wichtiger Veranstaltungsort, mit einem sehr herzlichen Veranstalter. Das gibt es selten. Wir fühlen uns immer willkommen. Herzlichen Dank.»

Büne Huber

# Management Summary

Die Casino Theater AG Burgdorf betreibt am Kirchbühl 12 und 14 in Burgdorf einen Theatersaal mit drei Rängen. Dazu gehört im Erdgeschoss ein Restaurant mit Saal. Drei Wohnungen sind im Gebäude Nr. 12 und eine im Gebäude Nr. 14 integriert. Das 5-geschossige Gebäude gliedert sich in die Altstadthäuserzeile des Kirchbühls ein. Es ist denkmalpflegerisch nicht geschützt, aber als «erhaltenswert» eingestuft.

Die Stadt Burgdorf und der Kanton Bern haben mit dem Casino Theater Burgdorf für verhältnismässig geringe Kosten ein Mehrsparten-Gastspielhaus, das eine beachtliche Besucherzahl anzieht.

Burgdorf verfügt mit diesem Theater über eine Art «Leuchtturm» in einem Kanton, der die kulturelle Vielfalt in seinen Regionen dezentral unterstützt. Das Casino Theater vermag in die Region und in den Kanton Bern auszustrahlen und einheimisches sowie auswärtiges Publikum in die Stadt zu bringen. Das Casino Theater gehört damit zu den tragenden Pfeilern der kulturell interessierten Bevölkerung in Burgdorf und ist ein vitalisierender Faktor für die Altstadt.

Der aktuelle, schlechte Zustand des Gebäudes wirkt sich allerdings immer deutlicher negativ auf den gesamten Theaterbetrieb aus und mindert die Nutzungspotenziale dieses einmaligen Theaters. Eine aktuelle Brand-Risiko-Analyse zeigt zudem akute Risiken auf, die baldmöglichst behoben werden müssen, da das Theater andernfalls in absehbarer Zeit teilweise geschlossen oder in ein Provisorium ausgelagert werden muss.

Im Oktober 2007 hat die Casino Theater AG Burgdorf deshalb Architekt Ernst Zollinger aus Winterthur damit beauftragt, für die Sanierung und einen allfälligen Umbau des Casinos verschiedene Vorprojektvarianten auszuarbeiten. Vorgelegt wurden unter anderem eine reine Sanierungsvariante (Vorprojektvariante J) mit Baukosten in Höhe von CHF 9,8 Mio. sowie eine Sanierungs- und Umbauvariante (Vorprojektvariante H) mit Baukosten in Höhe von CHF 10,27 Mio.

Die Casino Theater AG Burgdorf erachtete damals die Sanierungs- und Umbauvariante als die deutlich beste Lösung zur Behebung der bestehenden Probleme. Diese Variante ermöglicht nicht nur die dringend benötigten Sanierungen und die Anpassungen an den geforderten Brandschutz, sondern erschliesst dem Casino Theater auch neue Nutzungspotenziale und damit verbunden neue Einnahmequellen.

Die dringend erforderliche Sanierung und der Umbau der Gebäude mussten in den Jahren 2009 und 2010 aus finanziellen Gründen zurückgestellt werden.

Im August 2010 beauftragte die Casino Theater AG Burgdorf Architekt Ernst Zollinger deshalb, zu prüfen,

- ob auch eine günstigere Variante als die reine Sanierungsvariante (Vorprojektvariante J) alle zu erwartenden Auflagen erfüllen könnte und
- was eine reine Unterhaltslösung kosten würde.

Der neue Bericht des Architekten vom Oktober 2010 zeigt auf, dass, um den Theaterbetrieb im Casino Theater langfristig weiterführen zu können, mindestens ein Projekt im Rahmen der reinen Sanierungsvariante mit Baukosten in Höhe von CHF 9,8 Mio. realisiert werden müsste.

Aus diesem Grund ist die Casino Theater AG Burgdorf davon überzeugt, dass es sich lohnt, das Casino Theater gemäss Vorprojektvariante H mit Baukosten in Höhe von CHF 10,27 Mio. zu sanieren und umzubauen, um das einmalige Casino Theater auch in Zukunft – und dies unter deutlich besseren Bedingungen – weiterbetreiben zu können.

**«Mit dem Casino Theater verbinden wir schöne  
Erinnerungen an gelungene Auftritte, die immer  
gut besucht waren.»**

Les Trois Suisses



# I

# Das Casino Theater Burgdorf

## 1.1 Das Wichtigste in Kürze

Das Casino Theater Burgdorf wurde 1870 erbaut. Es handelt sich dabei um ein kleines, kompaktes und – von aussen gesehen – schönes Gebäude mit klassizistischen Sandsteinfassaden, mitten in der Altstadt von Burgdorf. Der Blick von der Terrasse auf der Hinterseite des Theaters ist einzigartig.

Im Innern verfügt das Theater über einen Zuschauerraum mit rund 246–280 Plätzen, je nachdem, ob der Bereich des geschlossenen Orchestergrabens bestuhlt wird. Die kleine Guckkastenbühne und der Orchestergraben schaffen eine intime Atmosphäre mit guter Sichtweite (10–15 m) und einer sehr guten Akustik.

Von Oktober bis Mai werden pro Jahr rund 80 Aufführungen im Bereich des Sprechtheaters (Tragödie, Komödie, Schauspiel), des Musiktheaters (Oper, Operette) und der Kleinkunst sowie Konzerte durchgeführt und von knapp 12000 zahlenden Gästen besucht.

Zwecks erforderlicher Eigenwirtschaftlichkeit und Quersubventionierung des Theaterbetriebs vermietet das Casino Theater seine Räumlichkeiten für kulturelle und andere Nutzungen auch an Dritte.

Die Subventionen der Stadt Burgdorf sind auf der Basis einer Leistungsvereinbarung mit der Casino Theater AG Burgdorf geregelt. Neben dem jährlich wiederkehrenden Beitrag von CHF 175000 beteiligt sich der Kanton Bern mit CHF 42000 an den Kosten. Diese Finanzierungslage schränkt den Programm- und Betriebsspielraum des Casino Theaters bislang stark ein.

Bei guter Bewirtschaftung und zusätzlichen personellen Kapazitäten sind weitere Ertragspotenziale auszumachen, sei dies in der (moderaten) Erhöhung der Vermiet- und der Eintrittspreise oder durch eine Verstärkung der Kundenbindungsinstrumente (z.B. Ausbau Club Casino, Gründung eines Theaterfördervereins). Bereits heute beträgt die Eigenwirtschaftlichkeit 64%.

Grundsätzlich sind für die Zeit nach dem Umbau höhere Betriebskosten zu erwarten, die durch zusätzliche Erträge allein nicht wettgemacht werden können.

Personell ist das Casino Theater heute in jeder Beziehung unterversorgt. Ohne den grossen Anteil ehrenamtlicher Arbeit würde das Theater nicht funktionieren.

## 1.2 Betrieb und Organisation

### 1.2.1 Rechtsform, Eigentum, Trägerschaft

Die Casino Theater AG Burgdorf ist eine privatrechtliche Aktiengesellschaft. Sie verfügt über ein Aktienkapital von CHF 100000 und hat eine Leistungsvereinbarung mit der Stadt Burgdorf. Die Casino Theater AG Burgdorf ist Eigentümerin des Casino Theaters und verantwortlich für den Betrieb, den Unterhalt und die Verwaltung des Theaters.

Dem Verwaltungsrat gehören derzeit an:

- Andrea Probst (Präsident), Gemeindevertreter
- Marc Winzenried (Sekretär)
- Markus Grimm (Finanzen)
- Urs Brülisauer (Bau, Unterhalt)
- Bernhard Feller
- Christian Buchmann
- Freddie Ziegler (Vizepräsident)
- Peter Urech, Gemeindevertreter

Mit beratender Stimme:

- Ulrich Eggimann, künstlerischer Leiter
- Peter Schläfli, Geschäftsführer, Betriebsleiter

### 1.2.2 Personal / künstlerische Leitung

Der Theaterbetrieb des Casino Theaters erfolgt zu einem grossen Teil ehrenamtlich.

Für die Programmierung ist der künstlerische Leiter, Ulrich Eggimann, zuständig, unterstützt durch den künstlerischen Beirat sowie den Geschäftsführer Peter Schläfli.

### **1.3 Bedeutung des Casino Theaters für Burgdorf und die Region**

#### **1.3.1 Burgdorf als Standort**

Mit ihren rund 15500 Einwohnern/-innen ist die Stadt Burgdorf ein wichtiges Zentrum im Emmental. Die Stadt hat Geschichte, eine bemerkenswert schöne und kompakte Altstadt und liegt in einer morphologisch einzigartigen Landschaft.

Die Abwanderung des Gewerbes und des Detailhandels stellt das historische Zentrum derzeit vor grosse Herausforderungen. Der sogenannte Doughnut-Effekt hat zur Folge, dass sich die Einkaufsgelegenheiten und das Gewerbe aus der Altstadt weg vor allem zum Bahnhof und in die Peripherie verlagert haben (Einkaufszentren in Lyssach, Schönbühl, Bern West etc.). Diverse Dienstleistungsbüros, die Verwaltung und diverse Hotels und Restaurantsbetriebe ziehen jedoch weiterhin Menschen in die Altstadt, auch ausserhalb der Geschäftszeiten.

Es ist davon auszugehen, dass die aktuelle Situation in der Altstadt über einen längeren Zeitraum hinweg ungewiss bleiben wird. Die Tendenz der Unternutzung sollte jedoch nicht durch den weiteren Wegzug eines öffentlich zugänglichen Kulturbetriebs verstärkt werden. Wiederbelebungsstrategien sind nicht einfach zu finden. Aus dieser Situation wächst das Anliegen, mit dem Bestehenden sorgfältig umzugehen und – als Schritt nach vorn – (noch) mehr auf Wert zu setzen sowie die verbleibenden vitalisierenden Elemente des Alltagslebens nicht unnötig wegzurationalisieren.

#### **1.3.2 Kulturelles Angebot und Leben in der Stadt Burgdorf**

Die unmittelbare Nähe zur Hauptstadt Bern mit ihrem dichten kulturellen Angebot bedeutet eine spezielle Herausforderung für die Burgdorfer Kulturlandschaft. Dass sie nicht in deren Schatten steht, sondern über eine grosse Eigenständigkeit und eigene Ausstrahlung verfügt, verdankt sie ganz besonders ihrer Scharnierfunktion zwischen urban und ländlich geprägtem Raum. Am Übergang von den Industrie-, Gewerbe- und Dienstleis-

tungsfeldern des Mittellandes zu einem von Agrarwirtschaft dominierten Landschaftsbild treffen unterschiedliche kulturelle Selbstverständlichkeiten aufeinander, die in Burgdorf mit Offenheit gelebt und in kulturelles Engagement umgesetzt werden. Die besondere Qualität der hiesigen kleinstädtischen Kulturlandschaft ist das gleichwertige Nebeneinander von traditionellem Kulturschaffen und zeitgenössischen Kunstformen.

#### **1.3.3 Beurteilung**

Burgdorf hat eine dynamische Veranstalterszene, in der es auch an Spezialitäten, Nischenbespielung und für die Deutschschweiz einzigartigen Anlässen nicht fehlt.

Die kulturelle Vielfalt auf kleinem Raum muss unbedingt erhalten bleiben. In einer Zeit, in der jedes individuelle und gesellschaftliche Verhalten von Mobilität geprägt ist, wird die ökonomische Frage, welche beziehungsweise wie viel Kultur sich eine Stadt leisten soll, häufig mit Blick auf das kulturelle Grossangebot in der nahen Hauptstadt beantwortet. Neben einer starken Amateurszene, die sich quer durch alle Bevölkerungsschichten hinweg kulturell engagiert und sich mit dem Lebensstandort identifiziert, braucht es jedoch auch kulturelle «Leuchttürme», wie das Casino Theater, die nach aussen strahlen und auswärtiges Publikum in die Stadt zu bringen vermögen. Sie tragen zur Lebensqualität in der Stadt bei und stärken Burgdorf als regionales Zentrum.

Einen wichtigen Punkt stellt das grosse ehrenamtliche Engagement zahlreicher Menschen dar, die aus Leidenschaft kulturelle Aktivitäten und Einrichtungen mittragen und die Stadt mit einem spannenden Kulturprogramm beleben. Besonders in Burgdorf – und auch im Casino Theater – wird das Milizamt sehr gepflegt und verdient Anerkennung.

#### **1.3.4 Das Casino Theater in der Stadt Burgdorf**

Das Casino Theater gehört in Burgdorf zu jenen Einrichtungen, die sich seit über einem Jahrhundert zu halten vermögen, auch wenn – besonders in jüngerer Zeit – allseits immer wieder von der Krise des Theaters gesprochen wird. Dies mag damit zusammenhängen, dass das

Theater als Spiegel der (städtischen) Gesellschaft gilt und die Bühne als Metapher für das gesellschaftliche Zusammenspiel gesehen werden kann.

Nichtsdestotrotz wirkt sich der schlechte Zustand des Gebäudes heute deutlich negativ auf den gesamten Theaterbetrieb aus und nagt an der Wertschätzung dieses einmaligen Theaters.

Mit seiner Geschichte, dem besonderen Ambiente und seiner grossen Bedeutung für die Altstadt verdient das Casino Theater eine deutlich stärkere Beachtung durch die Politik.

#### **1.4 Das Programmangebot**

Das Casino Theater ist heute ein klassisches Gastspieltheater mit diversifiziertem Angebot. Mit jeweils rund 80 Veranstaltungen von Oktober bis Mai bietet es eine Vielfalt an Aufführungen in den Bereichen Sprechtheater (Tragödie, Komödie, Schauspiel), Musiktheater (Oper, Operette), Kleinkunst und Konzerte.

Der Gastspielbetrieb in Burgdorf erlaubt grösste Flexibilität. Er positioniert sich über die Qualität des Angebots, die lokale Verankerung und den Bezug zu seiner Stammkundschaft sowie über die (im Vergleich zu anderen Theatern) günstigen Eintrittspreise.

Mit seiner Spartenbreite kommt das Casino Theater einem offenbar grossen Bedürfnis nach. Die Zusammenarbeit mit dem Städtebundtheater Biel/Solothurn erlaubt ein klassisches Mehrspartenprogramm und hat eine lange Geschichte.

Seit Langem übernimmt das Casino Theater weitgehend die Produktionen des Städtebundtheaters Biel/Solothurn. Die Burgdorfer Bühne ist ein fester Bestandteil dieses Tourneetheatermodells. Ihre räumlichen Voraussetzungen bestimmen die Produktion und die Inszenierung einiger Stücke von Anfang an mit (in Bezug auf Bühnenbild, Orchester, Kosten). Bei Gastspieltheatern werden die Stücke in der Regel vor ihrer Entstehung eingekauft.

In den vergangenen Jahren hat sich das Casino Theater ausserdem zu einer wichtigen Bühne für Kleinkunst entwickelt. Hierzu wurde eigens ein Abonnement (C) kreiert.

Die Breite des Angebots spiegelt sich in der Abonnementsstruktur wider:

Abo A: Schauspiel  
Abo B: Musiktheater  
Abo C: Kleinkunst  
Casino Spezial: Übriges

## 1.5 Entwicklung der Besucherzahlen

### Besucherzahlen 2006–2010

Veranstalter	2006/ 2007	2007/ 2008	2008/ 2009	2009/ 2010	2010/ 2011
Casino Theater	5 240	6 343	11 587	10 269	11 009
Veränderung in % zum Vorjahr		21%	83%	-11%	7%
Emmentaler Liebhaberbühne	4 760	3 832	2 193	0	3 456
Theatergruppe Burgdorf	0	1 400	0	1 354	0
Krimitage	2 122	0	2 048	0	1 722
<b>Total Besucher</b>	<b>12 122</b>	<b>11 575</b>	<b>15 828</b>	<b>11 623</b>	<b>17 243</b>
Veränderung in % zum Vorjahr		-5%	37%	-27%	48%

Seit 2006/2007 konnten die Besucherzahlen für casino-eigene Veranstaltungen von 5 000 auf über 11 000 gesteigert werden. Veranstaltungen anderer Theatergruppen (Theatergruppe Burgdorf, Krimitage) finden alternierend statt, deshalb schwanken die Besucherzahlen. Die Emmentaler Liebhaberbühne, die alle Jahre im Casino spielt, hat aufgrund des damals vorgesehenen Umbaus in der Saison 2009/2010 nur im Rütihubelbad gespielt.

Mit über 17 000 Besuchenden in der vergangenen Spielzeit steht das Casino Theater im Verhältnis zu seiner Grösse und seiner finanziellen Situation in der Deutschschweiz gut da.

### 1.6 Herkunft der Besucher

#### Besucher nach Herkunft, Saison 2010/2011

	Besucher	in %
Burgdorf	5 116	46%
Region	2 758	25%
Überregional	3 121	29%
EU	14	0.01%
<b>Total</b>	<b>11 009</b>	<b>100%</b>

Das Casino Theater verzeichnete in der Saison 2010/2011 einen sehr hohen Anteil überregionaler Gäste. Ein grosser Teil dieser Besucherinnen und Besucher stammte aus den Gemeinden der regionalen Kulturkonferenz Bern. Die Besucher der Emmentaler Liebhaberbühne und der Krimitage sind in der Statistik nicht erfasst. Die Spalte «Region» beinhaltet Besucherinnen und Besucher aus den vom Kanton definierten Gemeinden der Region.

### 1.7 Bisherige Entwicklung der Angebotstypen

#### Schauspiel

Das Casino Theater bietet seit jeher kein elitäres, sondern traditionelles «bildungsbürgerliches» Theater. Die Besucherzahlen entwickelten sich in den vergangenen Spielzeiten kontinuierlich zurück. Durch die sinkenden Besucherzahlen sank auch der durch Eintritte generierte Kostendeckungsgrad.

#### Musiktheater

Musiktheateraufführungen (Oper) haben im Casino Theater eine lange Tradition und für das – mehrheitlich ältere – Publikum einen gewissen emotionalen Wert. Gerade beim Musiktheater spielen gesellschaftliche Begegnungsmomente eine besondere Rolle. Die Auslastung steht in direktem Zusammenhang mit der ange-

botenen Operaufführung. Opern mit einem bestimmten Bekanntheitsgrad (z.B. Verdi) erreichen eine besonders hohe Auslastung.

### **Kleinkunst**

Vor etwa zehn Jahren hat das Casino Theater begonnen, auch Kleinkunstaufführungen zu veranstalten, und hat hierzu ein spezielles Abo (Abo C) geschaffen. Damit wurde ein Bogen zwischen traditionellem und zeitgenössischem Kulturschaffen gespannt, mit dem nicht nur jüngeres Publikum angezogen, sondern auch ein gutes Kontaktnetz zu Kulturschaffenden aufgebaut werden konnte. Dank prominenten Protagonisten ist Kleinstkunst derzeit schweizweit en vogue. Bühnen wie das Casino Theater spielen dabei eine wichtige Rolle.

### **Casino Spezial**

Diesem Bereich werden Eigenveranstaltungen zugeordnet, die in keine der anderen Kategorien gehören. Mit musikalischen Darbietungen konnte bisher eine zufriedenstellende Auslastung erreicht werden.

### **Übrige Angebote**

Sehr erfolgreich sind die Aufführungen der Emmentaler Liebhaberbühne und der Theatergruppe Burgdorf, ebenso wie die alle zwei Jahre im Herbst stattfindenden Burgdorfer Krimitage. In knapp zwanzig Jahren wurden Letztere zu einem grossen Burgdorfer Kulturevent mit überregionaler, ja nationaler Ausstrahlung.

## **1.8 Fazit**

Mit ausserordentlich geringen Ressourcen bietet das Casino Theater ein vielfältiges Programm. Der (launische) Wandel der Zeit hinterlässt allerdings auch in Burgdorf seine Spuren. Über die Jahre kam es in allen Sparten zu Besucherschwankungen.

Das Casino Theater hat sich ständig den sich verändernden Bedürfnissen angepasst. Durch die Breite des Programmangebots ist die Akzeptanz in der Bevölkerung stetig gewachsen.

Im Bereich der Kleinkunst und der U-Musik konnten neue Zuschauerkreise gewonnen werden. Klassische Schauspiel- und Operaufführungen verzeichnen eine geringere Auslastung als früher. Obwohl dies bei anderen Theatern ebenfalls festzustellen ist, ist die Qualität des Gebotenen immer wieder zu hinterfragen. Bemerkenswert ist, dass sich das Publikum trotz enger Platzverhältnisse und der Bauauffälligkeit der Gebäude bisher nicht von einem Besuch abhalten liess.

## **1.9 Die heutige Finanzierungslage**

Der bisherige Kosten-Ertrags-Vergleich (siehe nachfolgende Jahresrechnungen 2008/2009 und 2009/2010) belegt, dass die Casino Theater AG Burgdorf mit ausserordentlich niedrigen Betriebskosten operiert. Die Eigenwirtschaftlichkeit liegt bei 64%. Alle anderen Theater haben einen weit höheren Personalaufwand.

Der Einkauf qualitativ guter Gastspiele kostet Geld. Die Subventionen der Stadt Burgdorf und des Kantons Bern sowie die Ticketeinnahmen decken die Ausgaben nicht immer. Der Verzicht auf teure Produktionen aus dem klassischen Mehrspartenbetrieb bzw. die zunehmende Programmierung ertragsorientierter Veranstaltungen ist aus den genannten Gründen die logische Folge. Zusätzlich muss der Fehlbetrag durch Miet- und andere Erträge gedeckt werden, die den Theaterbetrieb quersubventionieren.

Die Erträge aus den Vermietungen gegenüber Dritten konnten in den letzten Jahren wesentlich gesteigert werden. Zu beachten ist jedoch, dass mit der gegenwärtigen Personalstruktur keine dichtere Nutzung mehr zu bewältigen ist. Angesichts der Tatsache, dass nur die wenigsten kulturellen Veranstaltungen kostendeckend durchgeführt werden können, hätte eine dichtere Programmierung ausser höheren Einkaufs- auch höhere Personalkosten zur Folge.

## Erfolgsrechnung 2009/2010 mit Vorjahresvergleich

	2009/2010 CHF	2008/2009 CHF
<b>Betriebsertrag Theater</b>		
Beitrag Gemeinde	175 000.00	175 000.00
Beitrag Kanton	49 900.00	37 000.00
Beitrag Gemeinnützige Gesellschaft Burgdorf	5 000.00	5 000.00
Abo A Billettverkauf	29 976.45	17 602.00
Abo B Billettverkauf	29 007.80	21 489.00
Abo C Billettverkauf	50 082.70	27 154.00
Abo D Billettverkauf	7 873.50	
Gastspiel Billettverkauf	106 173.60	96 867.00
Erlös Inserate Spielplan	24 747.00	24 225.00
Sponsorenbeiträge	5 810.00	4 100.00
Vermietungen Personal	7 695.00	8 265.00
Vermietung Tonanlage und Diverses	730.00	
	<b>491 996.05</b>	<b>416 702.00</b>
<b>Direkter Aufwand Theater</b>		
Abo A Gagen	43 800.00	36 200.00
Abo B Gagen	72 409.85	71 980.00
Abo C Gagen	42 186.60	18 674.60
Abo D Gagen	4 975.00	
Eröffnungsabend, Gastspiele	72 398.25	78 409.75
	<b>235 769.70</b>	<b>205 264.35</b>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>256 226.35</b>	<b>211 437.65</b>
<b>Aufwand für Drittleistungen</b>	<b>56 831.35</b>	<b>46 417.10</b>
<b>Personalaufwand</b>		
Löhne brutto	59 140.23	66 850.56
AHV-, ALV- und FAK-Beiträge	4 337.86	4 951.74
BVG-Beiträge	3 373.20	3 298.05
Unfall- und KTG-Versicherung	2 630.50	3 111.60
Übriger Personalaufwand	1 541.21	4 873.74
	<b>71 023.00</b>	<b>83 085.69</b>
<b>Raumaufwand</b>		
Miete	66 120.00	66 120.00
Reinigung	2 289.90	3 726.70
Unterhalt	4 636.75	
	<b>73 046.65</b>	<b>69 846.70</b>
<b>Unterhalt / Reparaturen Mobilien / EDV</b>	<b>4 345.90</b>	<b>15 868.20</b>
<b>Sachversicherungen</b>	<b>4 897.25</b>	<b>3 837.60</b>
<b>Energieaufwand</b>	<b>15 904.60</b>	<b>14 896.15</b>
<b>Verwaltung</b>		
Büromaterial, Fotokopien, Spesen	5 491.60	5 032.40
Telefon, Porti, Internet	3 777.65	3 017.75
Konsumationen	7 348.15	4 061.00
Sitzungsgelder, Entschädigungen	11 150.00	11 270.00

Buchführung, Beratung	7 070.00	6 532.00
EDV-Aufwand	3 137.35	1 148.80
	<b>37 974.75</b>	<b>31 061.95</b>
<b>Werbung, Drucksachen</b>	<b>29 680.85</b>	<b>33 349.75</b>
<b>Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>3 810.90</b>	<b>1 122.25</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>20 451.50</b>	<b>-</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>317 966.75</b>	<b>299 485.39</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Finanzertrag	553.40	821.75
Finanzaufwand	412.60	490.30
	<b>140.80</b>	<b>331.45</b>
<b>Jahresergebnis vor neutralem Erfolg</b>	<b>-61 599.60</b>	<b>-87 716.29</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>		
Mietzinserträge Kirchbühl 12 (Wohnungen)	20 957.00	21 720.00
Eigenmiete Kirchbühl 12	8 600.00	8 600.00
Mietzinserträge Kirchbühl 14 (Theater)	20 160.00	40 160.00
Eigenmiete Kirchbühl 14	51 400.00	51 400.00
Mietzinserträge Kirchbühl 14 (Restaurant)	22 200.00	30 612.00
Mietzinserträge Kirchbühl 14 (Wohnungen)	4 365.00	5 820.00
Unterhalt Kirchbühl 12	-	-486.95
Unterhalt Kirchbühl 14	-7 475.40	-5 458.45
Gebäudeversicherung	-9 777.85	-8 964.40
Energie, Wasser	-30.50	
Heizaufwand	-276.55	
Verwaltungsaufwand	-800.00	-1 000.00
Hypothekarzinsen	-16 231.30	-19 784.80
Abschreibungen	-31 000.00	-36 000.00
	<b>62 090.40</b>	<b>86 617.40</b>
<b>Ausserordentlicher Erfolg</b>		
Debitorenverluste	411.00	1 666.00
Ausserordentlicher Ertrag (Auflösung Rückstellungen)		
<b>Unternehmungserfolg vor Steuern</b>	<b>901.80</b>	<b>567.11</b>
<b>Steuern</b>	<b>195.95</b>	<b>96.15</b>
<b>Unternehmungsgewinn</b>	<b>705.85</b>	<b>470.96</b>

## I.10 Der Restaurationsbetrieb heute

Für den Restaurationsbetrieb im Casino Theater besteht derzeit eine Übergangslösung. Die «velostation burgdorf dienstleistungen» führt den Betrieb zurzeit selbstständig.



**«Das Casino Theater Burgdorf bietet ein vielseitiges, qualitativ hochstehendes Angebot an Theater, Lesungen, Musik, Kabarett und Comedy.»**

Dodo Hug

# 2

# Das Casino Theater morgen

## 2.1 Der Theaterbetrieb

### 2.1.1 Weiterführung von Mehrspartenhaus und Vermietbetrieb

Mit der heutigen Spartenbreite (Sprechtheater, Musiktheater, Kleinkunst, Konzerte) kommt das Casino Theater einem vorhandenen Bedürfnis nach.

Zudem besteht ein beachtlicher Identifizierungsgrad der Burgdorfer Bevölkerung mit dem Casino Theater. Diese Profil- und Identitätsbedürfnisse sowie übergeordnete kulturpolitische Absichten könnten mit einem reinen Vermietbetrieb nicht erfüllt werden. Ein solcher würde zudem die grosse – weitgehend ehrenamtlich – erbrachte Leistung der letzten Jahrzehnte vernichten.

Das Casino Theater soll deshalb wie bisher sowohl als Mehrspartenhaus als auch als Vermietbetrieb in der spielfreien Zeit weitergeführt werden.

Für die künstlerische Leitung wird es eine Gratwanderung bleiben, die Erwartungen des Publikums zu erfüllen. In Zukunft will das Casino Theater deshalb wie bis anhin in erster Linie qualitativ gute Aufführungen anbieten, damit auch das Abo-Publikum nicht verloren geht.

Der Theaterbesuch wird immer weniger aufgrund eines Abonnements geplant. Die Besucher wählen gezielt und ungeachtet von Rabatten die Aufführungen aus, die sie sehen wollen. Dem muss der künstlerische Beirat Rechnung tragen und den künftigen Abonnementsbetrieb überdenken.

### 2.1.2 Weiterführung aller Sparten

#### 2.1.2.1 Sprechtheater

Neben der Übernahme von Stücken des Theaters Biel/Solothurn sollen weiterhin Produktionen anderer Theater zur Aufführung gelangen. Den Gastspielbühnen mit längerfristigen Übernahmevereinbarungen sollen die ihnen am besten entsprechenden Voraussetzungen geboten werden. Eine Schauspielaufführung des Theaters Biel/Solothurn kostet CHF 15000. Bei jährlich fünf aufgeführten Stücken ergibt dies Kosten von CHF 75000.

#### 2.1.2.2 Musiktheater

Die Kosten für die Übernahme von Opernproduktionen sind hoch und haben sich in den vergangenen Jahren stetig erhöht. Andererseits vermag auch die beste Auslastung bei Weitem keine Kostendeckung herbeizuführen. Ein leeres Sprechtheater kostet also immer noch weniger als eine ausverkaufte Oper.

Opernproduktionen des Theaters Biel/Solothurn mit dem Symphonieorchester Biel/Solothurn kosten CHF 25000. Bei jährlich fünf Aufführungen schlägt sich dies im Budget mit CHF 125000 nieder.

Das Casino Theater, das in seiner Art als Haus von besonderer Ausstrahlung gilt, muss sich aber vergegenwärtigen, dass es mit einem Verzicht auf das Musiktheater einen wichtigen Teil seiner kulturellen Identität aufs Spiel setzen würde.

Auch im kleinen Haus mit seinen engeren Platzverhältnissen auf der Bühne und im Orchestergraben ist jedoch gutes Musiktheater durchaus möglich. Verbesserungen durch einen Umbau, der diesen Verhältnissen Rechnung trägt, können die Voraussetzung auch für grössere Aufführungen sein.

#### 2.1.2.3 Kleinkunst

Seit einem Jahrzehnt nimmt die Kleinkunst einen immer bedeutenderen Platz in der Spielplangestaltung ein. Sie erweist sich als Garant einer guten Auslastung bei einem verhältnismässig bescheidenen finanziellen Aufwand.

Dem ist auch in Zukunft grosses Augenmerk zu schenken. Der Qualitätsmassstab bei der Auswahl der Produktionen ist hier wie bei den anderen Sparten hoch anzusetzen.

#### 2.1.2.4 Konzerte

Seit gut zehn Jahren werden die Abonnementsvorstellungen des Casino Theaters durch Konzerte verschiedenster Stilrichtungen (Pop, Jazz, Klassik) ergänzt. Es zeigt sich hier, dass mit der Durchführung von Konzerten ein neues Publikum für das Haus gewonnen wurde und weiterhin gewonnen werden kann.

### **2.1.2.5 Kinder- und Jugendtheater**

Seit einigen Jahren bietet das Casino Theater Kinder- und Jugendtheater an. In der Spielsaison 2010/2011 wurden fünf Vorstellungen im freien Verkauf und sechs Vorstellungen für Schulen angeboten.

### **2.1.3 Fazit**

Das Casino Theater soll ein Mehrspartenbetrieb mit einem breiten, qualitativ guten Programmangebot bleiben.

Die Auslastung und die Eigenwirtschaftlichkeit sind zu steigern.

Zwischen betriebswirtschaftlichen und qualitativen Auswahlkriterien soll ein gesundes Gleichgewicht herrschen. Finanzielle oder infrastrukturelle Beteiligungen an Produktionen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Ressourcen geprüft.

## **2.2 Weitere Nutzungsmöglichkeiten und Potenziale**

### **2.2.1 Evaluation des Bestehenden**

In Gesprächen mit kulturellen Akteuren in Burgdorf wurden Möglichkeiten geklärt, wie die Casinobühne noch intensiver oder breiter genutzt werden kann.

Die Kleinkunst hat ihren Stellenwert in den vergangenen Jahren stark ausgebaut. Das Casino Theater kann auf ein funktionierendes Netzwerk zurückgreifen.

Seit einiger Zeit werden auch Pop- und Rockkonzerte im Casino Theater durchgeführt. Der Zuschauerraum mit fester Bestuhlung hindert die Besuchenden keinesfalls daran, diese oder andere Musikformen zu geniessen. Die bisherigen Erfahrungen waren gut.

### **2.2.2 Nutzungsmöglichkeiten seitens kultureller Drittveranstalter**

Das Casino Theater soll weiterhin für Vermietungen an Dritte zur kulturellen Nutzung zur Verfügung stehen. Aus dem bestehenden Überhang an Nachfrage soll eine strenge und qualitativ gute Selektion vorgenommen wer-

den. Theatereigene Veranstaltungen sollen künftig besser mit den Vermietungen abgestimmt und Letztere ins Programm integriert werden. Grafisch und marketingmässig sollen Fremdveranstaltungen künftig deutlicher von eigenen Veranstaltungen unterschieden werden.

Folgende Veranstalter möchten das Casino Theater künftig vermehrt als Aufführungsstätte nutzen:

- Die Veranstalter des kleinen Festivals «die Sommer-nachtsträume» wünschen sich, dass das Casino Theater bei schlechtem Wetter vermehrt als Ausweichraum zur Verfügung stünde.
- «Die Krönung» bietet an jeweils zwei Tagen 16 deutschsprachigen Jungkünstlern/-innen eine Plattform, um sich mit einem Kurzprogramm präsentieren zu können. Bereits im zweiten Jahr der Durchführung hat dieser Anlass Ertrag gebracht.
- Der Konzertchor Burgdorf führt einmal jährlich anspruchsvolle Werke der Chorliteratur verschiedener Epochen und Stilrichtungen auf.
- Die Burgdorfer Musikschule möchte mehr Aufführungen im Casino Theater durchführen.

### **2.2.3 Nutzungsmöglichkeiten durch theaterfremde Dritte**

Das Potenzial des Casino Theaters ist für theaterfremde Nutzungen derzeit nicht ausgereizt. Ein saniertes und allenfalls zusätzlich multifunktionales Theater mit diversen Räumlichkeiten (Bühnenraum, Foyer, Restaurant) würde zweifelsohne die Nachfrage und den Ertragsnutzen erhöhen. Denkbar sind zwei Kategorien von Drittnutzungen:

#### **Vermietung an Unternehmen der Privatwirtschaft**

Die Casinoräumlichkeiten eignen sich für die Durchführung von Anlässen lokal oder regional ansässiger Unternehmen (Generalversammlungen, Firmenseminare, Produkte- und Firmenpräsentation, Pressekonferenzen, Unternehmensfeiern oder Jubiläen/Privatfeste etc.).

#### **Durchführung von Studien- oder Projektwochen**

Denkbar ist auch, das Casino Theater ausserhalb der Saison Bildungsinstitutionen für Studien- oder Projektwo-

chen anzubieten (z.B. Fachhochschulen, Universitäten, Masterklassen, Lehrerfortbildungen etc.). Dies würde allerdings die Aufstockung der Personaletats bedingen.

### 2.3 Der Restaurationsbetrieb

Der Theaterbetrieb soll künftig das Primat über den Gastronomiebetrieb haben. Die Angebote des Restaurants sollen künftig – anders als bisher – den Eigen- und Fremdveranstaltungen zudienen. Ein qualitativ gutes In-house-Cateringangebot steigert auch die Attraktivität für die Vermietungen und natürlich für die Verpflegung vor, während und nach den Vorstellungen. Von den über 100 geplanten Veranstaltungen sind rund 60 Fremdveranstaltungen. So wird das Theater künftig auch im Tagesbetrieb genutzt und kann besser ausgelastet werden.

### 2.4 Künftige Betriebskosten

#### 2.4.1 Nach-Umbau-Budget

Das nachfolgende Nach-Umbau-Budget für das Casino Theater basiert auf vorsichtigen Annahmen. So wird beispielsweise davon ausgegangen, dass das Vermietungspotenzial von heute 34 Veranstaltungen (CHF 45000) auf 60 Vermietungen pro Jahr (tagsüber und abends) erhöht und daraus ein Ertragswert von CHF 75000 budgetiert werden kann. Insgesamt ergäbe dies 110 Veranstaltungen (Sponsoren- und Kulturanlässe).

<b>Betriebsertrag Theater</b>	
Beitrag Gemeinde	235 000.00
Beitrag Kanton	82 000.00
Beitrag Gemeinnützige Gesellschaft	10 000.00
Club Casino Gönnerbeiträge	10 000.00
Billettverkauf Abo Vorstellungen	110 000.00
Übriger Billettverkauf	360 000.00
Inserate Sponsoring	90 000.00
Vermietung Personal	30 000.00
Vorverkaufsgebühren (Einnahmen)	4 400.00
<b>Total</b>	<b>931 400.00</b>

<b>Direkter Aufwand Theater</b>	
Gagen Abo A	50 000.00
Gagen Abo B	40 000.00
Gagen Abo C	25 000.00
Kulturnacht	9 500.00
Kinder, Schulen	10 000.00
Übrige Gagen	210 500.00
Miete und NK Proberaum	–
Vorverkaufsgebühren (Ausgaben)	7 000.00
<b>Total</b>	<b>352 000.00</b>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>579 400.00</b>
Beitrag an zentrale Vermarktung	10 000.00
Betriebsleitung	90 000.00
Technische Leitung	60 000.00
Velostation Dienstleistungen	
Reinigung	9 000.00
<b>Aufwand Drittleistungen</b>	<b>169 000.00</b>
<b>Personalaufwand</b>	
Löhne brutto	60 000.00
AHV-, ALV-, FAK-Beiträge	8 500.00
BVG-Beiträge	6 000.00
Unfall- und KTG-Versicherungen	4 000.00
Übriger Personalaufwand	5 000.00
<b>Total</b>	<b>83 500.00</b>
<b>Raumaufwand</b>	
Miete	51 400.00
Unterhalt Theater	300.00
Reinigung	–
<b>Total</b>	<b>51 700.00</b>
<b>Unterhalt, Reparaturen Mobilien</b>	<b>15 000.00</b>
<b>Sachversicherung</b>	<b>8 200.00</b>
<b>Energieaufwand</b>	<b>18 000.00</b>

<b>Verwaltung</b>	
Büromaterial/PC	8 000.00
Telefon/Porti	5 400.00
Konsumation	6 000.00
Sitzungsgelder	12 000.00
Buchführung, Beratung	12 000.00
Homepage	8 000.00
<b>Total</b>	<b>51 400.00</b>
<b>Werbung Öffentlichkeitsarbeit</b>	
Gestaltung	5 000.00
Druck	20 000.00
Inserate	15 000.00
<b>Total</b>	<b>40 000.00</b>
<b>Übriger Betriebsaufwand</b>	<b>300.00</b>
<b>Finanzerfolg</b>	
Bank-, PC-Spesen	-650.00
Zinsertrag	200.00
<b>Total</b>	<b>-450.00</b>
<b>Abschreibungen</b>	
Mobilien	15 000.00
<b>Total</b>	<b>15 000.00</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>451 650.00</b>
<b>Jahresergebnis vor neutralem Erfolg</b>	<b>127 750.00</b>
<b>Liegenschaftserfolg</b>	
<b>Ertrag</b>	
Miete Kirchbühl 12 (Wohnungen)	-
Eigenmiete Kirchbühl 12	-
Miete Kirchbühl 14 (Theater)	75 000.00
Eigenmiete Kirchbühl 14	51 400.00
Miete Kirchbühl 14 (Restaurant)	60 000.00
Miete Kirchbühl 14 (Wohnung)	-
<b>Total Ertrag</b>	<b>186 400.00</b>

<b>Aufwand</b>	
Unterhalt Kirchbühl 12	-
Unterhalt Kirchbühl 14	20 000.00
Gebäude-Versicherungen/Steuern	10 000.00
Verwaltungsaufwand	-
Abschreibungen	100 000.00
Amortisation Darlehen Stadt	114 500.00
Verzinsung Darlehen Stadt 1%	45 800.00
Hypothekarzinsen	25 000.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>315 300.00</b>
<b>Ertrag-/Aufwandüberschuss</b>	<b>-128 900.00</b>
<b>Gewinn-, Kapitalsteuern</b>	<b>150.00</b>
<b>Auflösung Rückstellungen</b>	<b>-</b>
Debitorenverluste	-
<b>Jahreserfolg</b>	<b>-1 300.00</b>

## 2.4.2 Zusätzliche Ertragsmöglichkeiten

### 2.4.2.1 Erträge aus der Vermietung an Dritte

Im Rahmen der Kostenbudgetierung ist zu beachten, dass mit der geplanten Sanierung die Quersubventionierung durch die Liegenschaftserträge von CHF 60 000 wegfallen wird. Dieser Ausfall muss kompensiert werden.

Die Mieterträge sind ein sehr wichtiger Bestandteil des Gesamtertrags des Theaters. Darüber werden die eigenen Programmangebote teilweise quersubventioniert. Einerseits sind die Mietpreiskonditionen für Private und Firmen angesichts der heutigen Infrastruktur adäquat. Andererseits werden diese seitens diverser Nonprofit-Organisationen teilweise als zu hoch taxiert. Es wäre jedoch nicht sinnvoll, wenn das von Subventionen abhängige Casino Theater hohe Mietzinsverbilligungen gewähren würde. Dies würde einer Subventionierung von andern subventionierten Organisationen gleichkommen. Die Stadt sieht allerdings für gewisse Veranstaltungen Mietbeiträge vor.

Eine bauliche Sanierung würde die Erhöhung der Mietzinse rechtfertigen. Gemäss den Erfahrungen der letzten Jahre ist anzunehmen, dass die geplante bauliche Attraktivitätssteigerung eine erhöhte Nachfrage seitens mietinteressierter Dritter generieren würde. Zu prüfen ist auch die Erhöhung der Ansätze für die personelle Betreuung. Ein professioneller Betrieb rechtfertigt die Verrechnung des Arbeitsaufwands nach marktüblichen Ansätzen.

Nach dem Umbau wird sich das Casino Theater mit seinen atmosphärischen Räumen und seiner einzigartigen Lage in der Altstadt gut positionieren können:

- als Mehrspartenhaus, das ein offenes, gastfreundliches, dynamisches Image vermittelt;
- als Theater, das auch für das lokale Kulturschaffen offen ist;
- als Ort, der für Anlässe eine einzigartige Theateratmosphäre zu bieten hat;
- als Treffpunkt für gesellschaftliche Ereignisse mit Cateringmöglichkeiten.

### Mietpreisvergleich Räumlichkeiten Casino Theater vor und nach Umbau

	Firmen Alt	Firmen Neu
Miete ganzes Haus inkl. Mitarbeitenden 6 Std.	CHF 1200	CHF 1300
Miete Parterre und 1. Rang inkl. Mitarbeitenden 6 Std.	CHF 1200	CHF 1250
Miete nur Parterre inkl. Mitarbeitenden 6 Std.	CHF 1200	CHF 1100
Zusätzliche Stunden Mitarbeitende	CHF 55	CHF 80

	Vereine Kultur Politik Unverändert	Krimitage Musikschule Emmentaler Liebhaberbühne Unverändert
Miete ganzes Haus inkl. Mitarbeitenden 6 Std.	CHF 1050	Pro Tag ohne Personal CHF 450
Miete Parterre und 1. Rang inkl. Mitar- beitenden 6 Std.	CHF 950	Pro Probenstag ohne Personal CHF 100
Miete nur Parterre inkl. Mitarbeitenden 6 Std.	CHF 850	
Zusätzliche Stunden Mitarbeitende	CHF 60	CHF 60

Die Mietpreise wurden mit den Mitbewerbern aus der Region verglichen und werden nach dem Umbau moderat angepasst. Durch die Sanierung kann vor allem bei Auf- und Abbauten eine höhere Flexibilität erreicht werden. Dies wird es dem Casino Theater ermöglichen, zusätzliche Vermietungen zu generieren.

#### 2.4.2.2 Erhöhung der Eintritts- und Abonnementspreise

Gemäss Leistungsvertrag ist die Casino Theater AG Burgdorf für die Festlegung der Gebühren und der Eintrittspreise zuständig.

Es werden heute die üblichen Preisvergünstigungen gewährleistet, insbesondere für Schülerinnen und Schüler, Studierende und Lernende. Mit einem attraktiven Programmangebot und weiteren Kundendienstleistungen (z.B. Apéros, privilegiertes Vorverkaufsrecht, Newsletter, Sonderangebote etc.) lassen sich nach dem Umbau höhere Preise rechtfertigen. Zudem könnte ein Preissystem mit neuen Kategorien eingeführt werden, die sich preislich stärker voneinander unterscheiden.

#### **2.4.2.3 Erhöhung des Sponsoringertrags**

Das Casino Theater unternimmt mit seinen geringen personellen Ressourcen bereits heute grosse Anstrengungen, um finanzielle Unterstützung seitens Privater zu generieren. In den letzten Jahren haben sich entsprechend auch einige Erfolge eingestellt. Mit einem renovierten und gut besuchten Haus lassen sich voraussichtlich mehr private Gelder finden. Auf der Basis von heute CHF 30000 ist die Annahme eines Sponsoringpotenzials von CHF 60000 nicht unrealistisch.

Ein Sponsoringkonzept zu entwerfen und dies auch umzusetzen, verlangt personelle Ressourcen und eine Aufbauzeit. Daher hat der Verwaltungsrat für die Saison 2010/2011 eine 20%-Stelle für Sponsoring und Marketing im Budget berücksichtigt. Im Nach-Umbau-Budget wurde diese Stelle auf 40% erhöht.

#### **2.4.2.4 Erträge aus der Drittmittelbeschaffung**

##### **Ausbau des Gönnerclubs (Club Casino)**

Der bestehende Club Casino soll ausgebaut werden, um das künstlerische Programm finanziell zu unterstützen. Zielgruppe sind Besuchende, die sich nicht ehrenamtlich beteiligen, sich aber stärker einbringen möchten.

Heute sieht das Club-Casino-Angebot wie folgt aus:

- CHF 1000 / Person bzw. CHF 1500 / Paar: freier Eintritt zu sämtlichen Vorstellungen der Saison
- CHF 500 / Person bzw. CHF 750 / Paar: Jahresabonnement(e) nach freier Wahl
- CHF100/ Person bzw. CHF150/ Paar: Ermässigung von CHF 5 für beliebig viele Eintritte innerhalb einer Saison

Die bestehende Unterteilung in verschiedene Kategorien ist sinnvoll und sollte stärker beworben werden. Hier liegt bislang ein beinahe brachliegendes Feld vor. Hier besteht die Möglichkeit, einmal jährlich einen Apéro zu veranstalten oder eine andere spezielle Aufmerksamkeit einzuführen.

#### **2.4.2.5 Last, but not least: Erhöhung der Subventionen durch die öffentliche Hand**

Der auf einen Leistungsvertrag zwischen der Stadt Burgdorf und der Casino Theater AG Burgdorf gestützte jährlich wiederkehrende Unterstützungsbeitrag von CHF 175000 reicht heute nicht mehr aus.

Der Anteil der Subventionen der öffentlichen Hand am Gesamtertrag ist klein. Die Stadt Burgdorf hat ihren Beitrag für das Casino Theater letztmals 2003 um CHF 30000 auf CHF 175000 erhöht. Der Kanton Bern hat seinen Beitrag 2009 um CHF 5000 auf CHF 42000 angehoben. Diese im Vergleich niedrigen Subventionen schränken den Handlungsspielraum des Casino Theaters stark ein und haben teilweise negative Auswirkungen auf den Theaterbetrieb.

Da die kantonalen Beiträge jeweils von der Höhe des kommunalen Kulturbeitrags abhängig sind, müsste die Stadt Burgdorf mit einer Beitragserhöhung vorangehen. Der Verwaltungsrat strebt eine Erhöhung der Subventionen um insgesamt CHF 1000000 an (Stadt Burgdorf: CHF 60000; Kanton Bern: CHF 40000). Dadurch würden diese neu insgesamt CHF 267000 betragen.

Unabhängig von Sanierung und Umbau sollten die Subventionen der öffentlichen Hand erhöht werden, damit die Mieterträge nicht mehr für die Betriebsfinanzierung eingesetzt werden müssen, sondern für den Gebäudeunterhalt eingesetzt werden können.



**«Ich erinnere mich gerne an mein Adventsprogramm  
«Apfänt, Apfänt!» im Casino Theater im Dezember 2010. Es war  
ein krönender Abschluss meiner Tournee: viele Besucher,  
tolle Stimmung und ein feines Essen danach.»**

Nils Althaus

# 3

# Der Sanierungsbedarf

## 3.1 Theaterbetrieb

Der Sanierungsbedarf des Casino Theaters ist in jeder Beziehung augenfällig. Es sind keine besonderen Fachkenntnisse nötig, um die veraltete Bausubstanz, die mangelnden bauphysikalischen Verhältnisse, die Korrosionsschäden, die veralteten Haustechnikinstallationen, die unzeitgemässe Aufteilung des Foyers und des Treppenaufgangs sowie andere Missstände zu erkennen, die den weiteren Betrieb auch aus sicherheitspolizeilichen Gründen kaum mehr verantwortbar machen.

### Repräsentations- und Zugangsbereich

Beim Umbau in den 30er-Jahren wurde der Eingangsbereich zugunsten eines grösseren Restaurantbetriebes mit Gaststube und Saal verkleinert. Hier stauen sich heute die Besucher vor und nach einer Theateraufführung. Die engen Platzverhältnisse erlauben es nicht, auf rationelle Art eine Pausenverpflegung anzubieten. Der gesamte Publikumsbereich hat heute nicht mehr viel mit einem repräsentativ-städtischen Kultur- und Theaterbetrieb zu tun.

### Bühnen- und Zuschauerraum, Orchestergraben

Bei Musiktheater-Aufführungen müssen aufgrund der engen Platzverhältnisse auf der Bühne, bei der Technik und im Orchestergraben immer wieder grosse Einschränkungen gemacht werden. So treten die Musiker heute manchmal auf der Bühne oder im Zuschauerraum auf oder es müssen Bühnenbilder zerschnitten werden. Auch die Bestuhlung im Theatersaal entspricht den heutigen Bedürfnissen bei Weitem nicht mehr.

### Bühnentechnik

Bis heute fehlt eine dringend benötigte fahrbare Beleuchtungsbrücke. Dies macht eine Neuausrichtung der Scheinwerfer sehr aufwendig. Ausserdem sind viele Winkeleinstellungen (z.B. für Konzerte) derzeit nicht möglich.

Auch der bestehende Materiallift, mit dem in komplizierter Weise Bühnenbilder vom Casinorain auf die Bühne gehievt werden müssen, ist nicht mehr haltbar und wird behördlich nur noch toleriert, weil eine Sanierung in Aus-

sicht gestellt wird. Die Anlieferung ist derzeit schwierig, gefährlich und personalintensiv.

## 3.2 Restaurationsbetrieb

Die Küche im Untergeschoss bedarf in jedem Fall einer Totalsanierung. Die Buffeteinrichtungen im Erdgeschoss stammen aus einer jüngeren Generation und müssten im minimalen Sanierungsfall nur angepasst werden.

## 3.3 Brandschutz

Das Casino Theater Burgdorf weist beim baulichen Brandschutz derzeit schwere Mängel auf.

### 3.3.1 Personensicherheit

Trotz technischer Brandschutzmassnahmen besteht im Casino Theater heute ein beträchtliches Defizit an Fluchtwegbreiten und an entsprechenden Brandabschnittsbildungen. Die wenigsten Fluchtwegbreiten im Theater entsprechen den heutigen Vorschriften.

Kommt es im Casino Theater während einer vollbesetzten Vorstellung zu einem Brand im Gebäude, sind im jetzigen Zustand Verletzte oder sogar Tote infolge von Panik unter den Zuschauern und Schauspielern nicht auszuschliessen. Im Notfall könnte es durchaus vorkommen, dass der Hauptfluchtweg unpassierbar wird, beispielsweise durch einen Brand direkt vor der Ausgangstüre oder durch ein verrauchtes Treppenhaus. In einer solchen Situation konzentriert sich die Flucht gezwungenermassen auf den verbleibenden zweiten Fluchtweg.

Auch das zweite Fluchttreppenhaus ohne Brandabschnittsbildung zu Räumen und Wohnungen kann unter Umständen unpassierbar werden. Zudem erschweren zu enge Fluchtwege und wendeltreppenartig ausgelegte Stufen behinderten und gebrechlichen Menschen ein rasches Verlassen des Theaters aus allen drei Stockwerken.

In den Bereichen der gebogenen Treppenläufe im Haupttreppenhaus kann das innere Drittel der Treppenbreite nicht für die Flucht benutzt werden. Die Stolper- und Sturzgefahr ist gross. Eine Evakuierung wird dadurch im Notfall stark verzögert.

### **Erfolgte Sofortmassnahmen**

Aufgrund der schlechten Resultate der Brandrisikoanalyse wurden vor Beginn der Saison 2010/2011 kurzfristig Sofortmassnahmen ergriffen, um die ärgsten Misstände zu beheben. Auf diese Weise und durch zusätzliches Personal während der Aufführungen darf das Theater vorläufig weiterhin betrieben werden und auch die Ränge können weiterhin genutzt werden. Dies kann aber nur eine Übergangslösung darstellen.

Folgende Sofortmassnahmen wurden unter anderem ergriffen:

- In den Treppenhäusern der Gebäude Nr. 12 und 14 (Seite Casinorain) wurden Waren entfernt.
- Die Brandmelder in den Wohnungen wurden auf ihre Funktionstüchtigkeit hin überprüft.
- Das Untergeschoss wurde brandschutztechnisch von der Eingangshalle getrennt.
- Die Schliessfolgeregelung der Brandschutztüre zum Restaurantsaal wurde überprüft.
- Alle Treppenläufe in den Gebäuden Nr. 12 und 14 wurden beidseitig mit Handläufen versehen.
- Die Zugstangen, welche die Galerien tragen, wurden mit einem Brandschutzanstrich versehen und die Aufhängungen im Dachgebälk verkleidet.
- Die drei Elektrotableaus im Treppenhaus des Gebäudes Nr. 12 wurden in EI-30-(nbb)-Schränken untergebracht oder verkleidet.
- Die Funktionstüchtigkeit der Blitzschutzanlage wurde durch eine Fachperson überprüft, die erforderlichen Anpassungen wurden vorgenommen.
- Der Spannteppich im Treppenhaus und in den Foyers wurde auf sein Brandverhalten hin überprüft. Wo erforderlich, wurden Teppiche und Parkettböden mit besseren Brandkennziffern eingebaut.

Verbleibende bauliche Lücken werden derzeit durch organisatorische Massnahmen kompensiert und sind mit finanziellem Mehraufwand verbunden.

### **Weiterhin bestehende Mängel**

Eine weitere Verbesserung des Brandschutzes kann lediglich im Rahmen einer umfassenden Sanierung erreicht werden. Weiterhin sind die Fluchtwege zu schmal, weshalb im Brandfall die Evakuierung des Theaters zu lange dauern würde. Auch der Rauch- und Wärmeabzug ist weiterhin deutlich zu gering und es bleiben weitere brandschutztechnische Mängel bestehen.

Im Rahmen einer Sanierung und eines Umbaus des Theaters sind deshalb folgende baulichen Massnahmen zwingend:

- Die bestehende Brandmeldeanlage ist auf alle Räume der Gebäude Nr. 12 und 14 auszudehnen. Sollte dies nicht möglich sein, so sind die unüberwachten Räume von den überwachten Räumen brandschutztechnisch abzutrennen.
- Die Polster und die Überzüge der Sitzplätze sind durch Materialien mit Brandkennziffer 5.3 zu ersetzen.
- Das Treppenhaus in Gebäude Nr. 12 ist von den Wohnungen, technischen Räumen, Büros und Garderoben sowie vom Lichthof mit Türen brandschutztechnisch abzutrennen.
- Das Haupttreppenhaus für die oberen Ränge ist gradläufig auszubauen.
- Die Fluchtwegbreiten sind gemäss den Brandschutzvorschriften anzupassen.
- Weitere bauliche Massnahmen sind der Brandrisikoanalyse (Fotodokumentation) der Bianchi Beratungen GmbH zu entnehmen (siehe «Quellen / weiterführende Berichte»).

### 3.3.2 Gebäude- und Sachwertschutz

Der fehlende Tragwerksfeuerwiderstand der Aufhängevorrichtung der Galerien kann im Brandfall zu einem Einsturz der Galerien führen. Trotz rascher Alarmierung durch die Brandmeldeanlage würden durch die vertikale und die horizontale Brand- und Rauchausbreitung hohe Schäden an Gebäuden und Sachwerten entstehen. Unweigerliche ideelle Schäden wären nicht zu vermeiden.

Einmal eingesetztes Löschwasser würde die Holzbodenkonstruktionen durchnässen, aufwerfen und damit unbrauchbar machen. Holzschwammbefall in altem Holz ist nach einem Löscheinsatz häufig. Das Auswechseln von Holzbestandteilen wäre nötig. Gebäude- und Sachwertschäden könnten bis zur Hälfte der Versicherungswerte betragen. Im grösstmöglichen Schadensfall ist mit dem Totalverlust der Obergeschosse zu rechnen.

### 3.3.3 Fazit des Architekten

- Die Sandsteinfassade auf der Kirchbühlseite bröckelt bedenklich und könnte in kurzer Zeit ein Sicherheitsrisiko darstellen.
- Die Haustechnikanlagen sind veraltet: Die Sanitärinstallationen inkl. aller Leitungen sollten dringend ersetzt werden.
- Die Bestuhlung im Theatersaal kann nur dank der Improvisationsgabe des technischen Personals noch weiter benutzt werden.
- Der Transportweg für Kulissen und Requisiten wird von den Aufsichtsbehörden nur noch geduldet, weil ein umfassender Umbau in Aussicht gestellt wurde.
- Im Bereich Brandschutz wurden zwar Sofortmassnahmen ergriffen, diese beruhen aber auf Kompromissen. Es fehlen behindertengerechte Zugänge zu Restaurant und Theater. Die Betriebsabläufe im Theater und im Restaurant sind unzweckmässig und personalintensiv. Reparieren und Improvisieren genügen nicht mehr.
- Eine umfassende Sanierung auf der Basis der heutigen Betriebsstruktur würde mehrere Millionen Franken kosten. Diese Investition lässt sich kaum rechtfertigen, wenn keine betrieblichen Verbesserungen realisiert werden können.

- Die Brandrisikoanalyse zeigt klar, dass bei einer Sanierung mit beibehaltener Anzahl Zuschauerplätzen das zweite Treppenhaus an die Brandschutzvorschriften angepasst werden muss. Es müssen die Tür- und die Fluchtwege verbreitert werden und neu beide Häuser – und somit unter anderem sieben verschiedene Niveaus innerhalb von knapp acht Metern Höhe – erschlossen werden. Dies erfordert eine Neukonzipierung und somit einen Neubau des zweiten Treppenhauses. In einer entsprechenden Baubewilligung werden zwangsläufig Auflagen bezüglich des hindernisfreien Bauens erlassen.
- Die Hausinstallationen mit WC-Anlagen, Lüftung, Elektronik etc. sind veraltet und müssen grösstenteils ersetzt werden.

Dies alles zeigt, dass das Casino Theater umfassend saniert werden muss. Die gravierenden Mängel können nicht mit einer besseren Pinselrenovation behoben werden.



**«Wenn ich an meinen Auftritt im Casino Theater zurückdenke, erinnere ich mich an den herzlichen Empfang eines sehr offenen, aufmerksamen Publikums und an die sehr persönliche und freundschaftliche Betreuung.»**

Hanna Schygulla

# 4

# Das Sanierungsprojekt

## 4.1 Vorprojektvariante H (Umbau)

Die Vorprojektvariante H sieht folgende Änderungen des aktuellen Raumprogramms vor:

### Repräsentations- und Zugangsbereich

Das Foyer wird grosszügig geöffnet, damit genügend Raum für Kasse, Bar und Garderobe, aber auch für den Pausenaufenthalt und für andere gesellschaftliche Anlässe vorhanden ist. Im Foyer sollen künftig deutlich mehr Gäste Platz finden; vor, während und nach den Veranstaltungen. Die Pausenverpflegung könnte bei grossem Andrang auch im separaten Raum (Stübli) oder durch fliegende Bars erfolgen. Geschlossene Gruppen könnten im abgetrennten Saal Platz finden. Findet keine Vorstellung statt, bleibt der grosszügige Foyersaal ein repräsentativer Raum mit inspirierender Leere.

### Bühnentechnik

Der Schnürboden und der Technik-/Regieraum bleiben, wo sie sind. Eine fahrbare Beleuchtungsbrücke für die Scheinwerfer wird den derzeit grossen Aufwand für eine Neuausrichtung einsparen und andere Winkeleinstellungen erlauben (z.B. für Konzerte).

### Erschliessung

Um den Publikumsverkehr, die Anlieferung und die Fluchtwegsituation zu verbessern, werden im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der beiden Häuser insgesamt sieben Niveaus erschlossen: Erdgeschoss Haus 12, Foyer Haus 14, Obergeschoss Haus 12, Orchestergraben, Parkett, Vorplatz Theatersaal und Bühne resp. zweites Obergeschoss Haus 12.

### Treppenanlagen

Bei den Treppenanlagen werden zwei wesentliche Eingriffe vorgenommen: Zum einen verbindet künftig eine neue Treppe – zusätzlich zur bestehenden – das Foyer im Erdgeschoss mit dem Vorplatz vor dem Theatersaal. Zum andern wird im Bereich Lichthof des Hauses 12 ein neues Treppenhaus eingebaut. Dieses verbindet die verschiedenen Niveaus im rückwärtigen Bereich des Theaters und wird nur im Brandfall vom Publikum benützt, wobei es die

Flüchtenden bis ins Untergeschoss und über einen Korridor direkt auf den Casinorain hinausführt. Mit diesen Massnahmen können die Bereiche Publikum und Betrieb getrennt werden. Ein Lift zwischen den beiden Treppen kann, dank seinen auf drei Seiten angeordneten Türen, alle Niveaus erschliessen und sowohl für den Transport von rollstuhlfahrenden und gehbehinderten Personen als auch für betriebliche Zwecke genutzt werden. Das als Fluchtweg zu enge und zu steile Treppenhaus an der Nordfassade wird nur noch als betriebsinterne Verbindung benötigt. Die gesamte Breite der Fluchtwege ermöglicht neu auch eine Nutzung des Theatersaals mit bis zu 480 Stehplätzen.

### Hauszugang und Foyer

Vor dem Haus wird das Theater durch eine Rampe rollstuhlgängig, die Treppe wird verbreitert. Der Zugang zum Haus wird wieder auf drei Türen verbreitert (wie früher), dahinter wartet neu ein grosszügiges Foyer auf die Besucher, ein Raum, der die verschiedenen Wege verknüpft, der aber auch als Treffpunkt zum Verweilen einlädt. Hier befinden sich auch die Kasse, die Garderobe und eine Bar.

### Theatersaal und Bühne

Der Charakter des Theatersaals bleibt – neu interpretiert – erhalten. Die Eingriffe sind minimal, abgesehen vom Einbau einer Stufenpodesterie, die es erlaubt, das Parkett einerseits als abgestufte Tribüne und andererseits auch als ebene Fläche zu nutzen. So sind neben dem klassischen Frontaltheater zum Beispiel auch eine Bankettbestuhlung oder Auftritte mit stehendem Publikum möglich.

### Orchestergraben

Der Orchestergraben wird vertieft und mit einem Hubpodest versehen, so kann er auch als Vor- oder Stufenbühne oder als Publikumsfläche genutzt werden. Ausserdem erschliesst das Hubpodest den Raum unter der Bühne und macht ihn als Lagerraum nutzbar.

### Untergeschoss/Probephöhne

Im Untergeschoss wird die Haustechnik in einem Raum zusammengefasst und der grosse Raum am Casinorain,

bisher von Dritten genutzt, wird neu als Probebühne mit Nebenräumen eingerichtet, um die Hauptbühne zu entlasten.

Weiter wird die Situation bei der Anlieferung wesentlich verbessert. Im Bereich der bestehenden, steilen Aussentreppe wird eine Scherenbühne eingebaut, die angelieferte Kulissen vom Casinorain direkt auf Bühnenniveau heben kann. Damit wird die Arbeit der Techniker wesentlich erleichtert und die Sicherheit auf einen vernünftigen Standard gebracht.

#### **Gastronomiebetrieb**

Das Restaurant wird auf die Seite Casinorain verlegt, mit direktem Zugang zur Terrasse. Die heutige Gaststube fällt zugunsten des vergrösserten Foyers weg. Das Restaurant bleibt in ähnlicher Grösse bestehen und wird einen abtrennbaren Saal umfassen.

Findet keine Vorstellung statt, werden mobile Stellwände mit aktuellen Theaterpostern oder kleine Wanderausstellungen das Publikum durchs Foyer hindurch zum Restaurant führen.

Damit der Gastrobetrieb wirtschaftlich betrieben werden kann, kann er in besucherschwachen Zeiten künftig von einer Person geführt werden. Um einen rationellen Betrieb zu sichern, könnte im Erdgeschoss eine kleine Küche eingebaut werden. Die Küche im Keller könnte dann als Cateringküche und als Zuschaltküche bei grossen Anlässen genutzt werden.

#### **4.1.1 Die Kosten**

Grobkostenschätzung vom Oktober 2010, Variante H, Umbauvariante.

Beträge in CHF, inkl. Honorar- und Nebenkostenanteil, inkl. MWSt (Kostenstand Mai 2011).

<b>Aussensanierung</b>	<b>550 000.00</b>
Südfassade Kirchbühl	240 000.00
Behindertengerechte Eingangstreppe	50 000.00
Nordfassade Casinorain	125 000.00
Brandmauern und Dachaufbauten	50 000.00
Terrasse	85 000.00
<b>Erschliessung</b>	<b>1 865 000.00</b>
Neues, internes Treppenhaus Haus 12	1 420 000.00
Treppenhaus Haus 14	390 000.00
Differenztreppe Erdgeschoss	25 000.00
Differenztreppe 3. Obergeschoss	30 000.00
<b>Installationen</b>	<b>2 225 000.00</b>
Elektroanlagen (ohne Bühnentechnik)	1 190 000.00
Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage	675 000.00
Sanitäranlagen	360 000.00
<b>Theatersaal und Bühne</b>	<b>2 045 000.00</b>
Bühnentechnik	1 165 000.00
Bühne baulich und Theatersaal	350 000.00
Orchestergraben, bestehende	
Vorbühne sanieren	50 000.00
Bestuhlung Theatersaal	160 000.00
Kulissenhebebühne	320 000.00
<b>Gastronomie</b>	<b>385 000.00</b>
Bar	75 000.00
Office	65 000.00
Küche	40 000.00
Buffet Restaurant	90 000.00
Mobile Bar	10 000.00
Kühlzelle	65 000.00
Tiefkühlzelle	40 000.00

<b>Ausstattung</b>	<b>330 000.00</b>
Mobiliar, Vorhänge, Begrünung, Beschattung	250 000.00
Ausstattung Gastronomiebedarf, Textilien	50 000.00
Ausstattung Küche	30 000.00
<b>Umbaukosten, geschossweise</b>	<b>2 240 000.00</b>
(ohne Kosten Aussensanierung, Erschliessung, Installationen, Thea- tersaal und Bühne, Gastronomie und Ausstattung)	
Untergeschoss	520 000.00
Erdgeschoss	720 000.00
Zwischengeschoss	50 000.00
1. Obergeschoss	135 000.00
2. Obergeschoss	105 000.00
3. Obergeschoss	220 000.00
Dachgeschoss	130 000.00
Dach	360 000.00
<b>Nicht variable Nebenkosten</b>	<b>330 000.00</b>
Sondierungen, Baustelleninstalla- tionen, Gebühren und dgl.	330 000.00
<b>Summe</b>	<b>9 970 000.00</b>
Reserve 3%	300 000.00
<b>Total</b>	<b>10 270 000.00</b>
<b>Nicht eingerechnete Projektkosten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baukommission</li> <li>• Betriebsunterbruch</li> <li>• Eröffnungskosten</li> </ul>	

## 4.2 Vorprojektvariante J (Sanierung)

### Die Sanierungsarbeiten

Mit der Variante J wird eine reine Sanierungsvariante vorgelegt, die sich gegenüber der Variante H in folgenden Punkten unterscheidet:

- Auf die zusätzliche Treppe an der Südseite von Haus 12 wird verzichtet, es steht wie bisher nur die enge Treppe im Haus 14 zur Erschliessung des Theaters zur Verfügung. Auf die Möglichkeit, den Theatersaal mit 480 Stehplätzen zu nutzen, wird verzichtet.
- Da die mangelnde Kapazität der Treppe im Haus 14 den Theaterbesuchern aus den Rängen wohl nicht erlaubt, während der Pausen bis ins Erdgeschoss zu gelangen, wird im zweiten Obergeschoss eine Pausenbar vorgesehen. Dies führt zu personellem und materiellem Mehraufwand für den Verkauf von Pausengetränken.
- Die Toilettenanlagen werden anders auf die Geschosse verteilt. Im Erdgeschoss befinden sich künftig die WCs für die Restaurantgäste, im ersten Obergeschoss diejenigen für die Theaterbesucher. In Vorprojektvariante H kämen die Anlagen für Restaurant- und Theaterbesucher im Erdgeschoss zu liegen, jene für die Zuschauer von den Rängen im zweiten Obergeschoss.

Aus den in Kapitel 3 genannten Gründen ist es zwingend und dringend, dass im Casino Theater mindestens ein Projekt ähnlich der Vorprojektvariante J realisiert wird.

#### 4.2.1 Die Kosten

Grobkostenschätzung vom Oktober 2007, Variante J, Sanierungsvariante.

Beträge in CHF, inkl. Honorar- und Nebenkostenanteil, inkl. MWSt (Kostenstand Mai 2011).

<b>Aussensanierung</b>	<b>550 000.00</b>
Südfassade Kirchbühl	240 000.00
Behindertengerechte Eingangstreppe	50 000.00
Nordfassade Casinorain	125 000.00
Brandmauern und Dachaufbauten	50 000.00
Terrasse	85 000.00
<b>Erschliessung</b>	<b>1 435 000.00</b>
Neues internes Treppenhaus Haus 12	1 190 000.00
Treppenhaus Haus 14	190 000.00
Differenztreppe Erdgeschoss	25 000.00
Differenztreppe 3. Obergeschoss	30 000.00
<b>Installationen</b>	<b>2 225 000.00</b>
Elektroanlagen (ohne Bühnentechnik)	1 190 000.00
Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlagen	675 000.00
Sanitäranlagen	360 000.00
<b>Theatersaal und Bühne</b>	<b>2 045 000.00</b>
Bühnentechnik	1 165 000.00
Bühne baulich und Theatersaal	350 000.00
Orchestergraben, bestehende Vorbühne sanieren	50 000.00
Bestuhlung Theatersaal	160 000.00
Kulissenhebebühne	320 000.00
<b>Gastronomie</b>	<b>385 000.00</b>
Bar	75 000.00
Office	65 000.00
Küche	40 000.00
Buffet Restaurant	90 000.00
Mobile Bar	10 000.00
Kühlzelle	65 000.00
Tiefkühlzelle	40 000.00

<b>Ausstattung</b>	<b>330 000.00</b>
Mobiliar, Vorhänge, Begrünung, Beschattung	250 000.00
Ausstattung Gastronomiebedarf, Textilien	50 000.00
Ausstattung Küche	30 000.00
<b>Umbaukosten, geschossweise</b>	<b>2 240 000.00</b>
(ohne Kosten Aussensanierung, Erschliessung, Installationen, Theatersaal und Bühne, Gastronomie und Ausstat- tung)	
Untergeschoss	520 000.00
Erdgeschoss	720 000.00
Zwischengeschoss	50 000.00
1. Obergeschoss	135 000.00
2. Obergeschoss	105 000.00
3. Obergeschoss	220 000.00
Dachgeschoss	130 000.00
Dach	360 000.00
<b>Nicht variable Nebenkosten</b>	<b>330 000.00</b>
Sondierungen, Baustelleninstallationen, Gebühren und dgl.	330 000.00
<b>Summe</b>	<b>9 540 000.00</b>
Reserve 3%	285 000.00
<b>Total</b>	<b>9 825 000.00</b>
<b>Nicht eingerechnete Projektkosten</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baukommission</li> <li>• Betriebsunterbruch</li> <li>• Eröffnungskosten</li> </ul>	



**«Das Casino Theater Burgdorf habe ich als  
professionell und leidenschaftlich geführtes  
Haus mit einem Superprogramm erlebt.»**

Michel Gammenthaler

# 5

## Gesamtfazit

Die Stadt Burgdorf und der Kanton Bern haben mit dem Casino Theater für verhältnismässig geringe Kosten ein Mehrsparten-Gastspielhaus, das in die Region und über die Region hinaus ausstrahlt und eine beachtliche Besucherzahl anzieht.

Burgdorf verfügt mit diesem Theater über eine Art «Leuchtturm» in einem Kanton, der die kulturelle Vielfalt in seinen Regionen dezentral unterstützt. Das Casino Theater gehört zu den tragenden Pfeilern der kulturell interessierten Bevölkerung in Burgdorf und ist ein vitalisierender Faktor für die Altstadt.

Der schlechte Zustand des Gebäudes wirkt sich deutlich negativ auf den gesamten Theaterbetrieb aus und mindert die Nutzungspotenziale dieses einmaligen Theaters. Eine aktuelle Brandrisikoanalyse zeigt zudem akute Risiken auf, die baldmöglichst behoben werden müssen, da das Theater andernfalls teilweise geschlossen oder in ein Provisorium ausgelagert werden muss. Die Sanierung des Gebäudes ist also dringend.

Die Casino Theater AG Burgdorf erachtet die Sanierungs- und Umbauvariante H mit Baukosten in der Höhe von CHF 10,27 Mio. als die deutlich beste Lösung zur Behebung sämtlicher bestehender Probleme. Diese Variante ermöglicht nicht nur die dringend benötigten Sanierungen und die Anpassungen an den geforderten Brandschutz, sondern erschliesst dem Casino Theater auch neue Nutzungspotenziale und damit verbunden neue Einnahmequellen.

Bei guter Bewirtschaftung und zusätzlichen personellen Kapazitäten sind zusätzliche Ertragspotenziale auszumachen, sei dies durch die (moderate) Erhöhung der Vermiet- und der Eintrittspreise oder durch eine Verstärkung der Kundenbindungsinstrumente. Bereits heute beträgt die Eigenwirtschaftlichkeit 64%. Es soll aber nicht verschwiegen werden, dass für die Zeit nach dem Umbau grundsätzlich höhere Betriebskosten zu erwarten sind, die durch zusätzliche Erträge allein nicht wettgemacht werden können.

Das Casino Theater an die heutigen Vorschriften und an die Bedürfnisse des Betriebs anzupassen, ist eine schwierige Aufgabe. Wir denken jedoch, dass mit dem vorliegenden Projekt die verschiedenen Ansprüche und Vorgaben mit dem besten Kosten-Nutzen-Verhältnis unter einen Hut gebracht werden können. Sodass dieses spezielle Theater- und Kulturhaus mit neuen Strukturen in der historischen Hülle für eine erfreuliche Zukunft gerüstet ist.

# 6

## Vorschlag Finanzierung

Finanzierung	In CHF
Investitionskosten	10 000 000.00
Lotteriefonds 38% von CHF 9 000 000.00	3 420 000.00
Finanzierung durch Dritte	1 000 000.00
Finanzierung durch Stadt	5 580 000.00
Erhöhung AK durch Stadt	1 000 000.00
Darlehen Stadt zu 1% Amortisation auf 45 Jahre	4 580 000.00
<b>Aufwand Stadt pro Jahr</b>	
Zinsverbilligung auf Darlehen 1,60%	73 280.00
Abschreibung AK auf 20 Jahre	50 000.00
Betriebsbeitrag jährlich	235 000.00
<b>Total Kosten pro Jahr</b>	<b>358 280.00</b>
Bisheriger Betriebsbeitrag	175 000.00
<b>Mehrkosten gegenüber heute*</b>	<b>183 280.00</b>

Abschreibung auf 20 Jahre durch Stadt

\* Auch ohne Umbau muss die Betriebskostenrechnung des Casino Theaters saniert werden. Heute wird der Betrieb teilweise durch Mieteinnahmen subventioniert. Letztere fehlen in der Folge für dringend nötige Unterhaltsarbeiten. Eine Trennung von Betriebsfinanzierung und Gebäudefinanzierung muss angestrebt werden. Dies führt auch ohne Umbau zu einem grösseren Finanzbedarf für den Betrieb.



**«Neben der Erinnerung an das stets gut gelaunte Publikum und die immer grosszügige, gästliche Aufnahme im Restaurant vergesse ich aber auch die wirklich widerlichen Umstände nicht, mit denen unsere Technik beim Auf- und Abbauen konfrontiert war. Der Zugang vom hinteren Gässchen über die kleine Treppe und der Kulissenaufzug sind mehr als abenteuerlich.»**

Jörg Schneider

# Quellen / weiterführende Berichte

Erstellung einer Studie über den bestehenden und künftigen Betrieb des Casino Theaters Burgdorf,  
Dr. Martin Jann, Burgdorf/Zürich,  
6. Oktober 2010

Brand-Risikoanalyse des Casino Theaters Burgdorf,  
Bianchi Beratungen GmbH,  
21. August 2010

Pendenzen aus der Prioritätenliste für Anpassungen am Casino Theater Burgdorf,  
Bianchi Beratungen GmbH,  
10. November 2010

Casino Theater Burgdorf – Bericht des Architekten 2010,  
Ernst Zollinger, Architekt, Winterthur,  
15. Dezember 2010

Fachbericht der Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern,  
13. Oktober 2010

Zustandsbericht/Sanierungsmassnahmen Elektro,  
Bering AG, Burgdorf,  
15. Oktober 2010

Sanierungskonzept Heizung,  
Berger Wärmetechnik AG, Burgdorf,  
25. September 2010

Sanierung Lüftungs- und Kälteanlagen,  
ihw Wenger Peter, Burgdorf,  
17. Oktober 2010

Sanierung Sanitäranlagen,  
Probst + Wieland AG, Burgdorf,  
17. Oktober 2010



**«Ich erinnere mich an wunderschöne und herzliche Stunden und an eine Gastfreundschaft, die vor Professionalität nur so strotzt.»**

Rolf Schmid

**Casino Theater AG Burgdorf**  
**Kirchbühl 14**  
**Postfach**  
**3402 Burgdorf**

**034 422 40 00**  
**[theater@theaterburgdorf.ch](mailto:theater@theaterburgdorf.ch)**  
**[www.theaterburgdorf.ch](http://www.theaterburgdorf.ch)**