

Neubauprojekt Chollerhalle: Investitionsbeitrag; Kulturbetriebe Spinnihalle Baar und Choller- halle Zug: Beitrag für die Jahre 2005 bis 2007

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 11. Januar 2005

Das Wichtigste im Überblick

Seit drei Jahren betreibt die Interessengemeinschaft Kultur Zug grösstenteils in Freiwilligenarbeit die kulturelle Aktionshalle „Spinnihalle Baar“. Die Spinnihalle hat sich zu einem Zentrum des kulturellen Netzwerkes in der Region Zug entwickelt, das aus dem Kulturangebot des Kantons mittlerweile nicht mehr wegzudenken ist. Eine Vielzahl von Projekten ist erst durch die Spinnihalle überhaupt möglich geworden oder fand eine Plattform, die nirgendwo sonst in unserer Region vorhanden ist. Im Herbst 2005 wird die Spinnihalle Baar von der Chollerhalle in Zug abgelöst. Der Grund für den Wegzug aus Baar liegt in der Nichtverlängerung des Mietvertrags durch die Lorze AG. Das Neubauprojekt im Choller, das durch die Choller AG erstellt wird, wird der anhaltenden Unsicherheit des Kulturbetriebs endlich ein Ende setzen. Durch die Initiative der Choller AG ist es in kurzer Zeit gelungen, von privaten Investoren ein Grundkapital von 2.2 Mio. Franken zu akquirieren. Im Dezember 2004 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, und in diesen Tagen schliesst die IG Kultur Zug einen Vorvertrag zu einem Mietvertrag mit der Choller AG zur Nutzung der Halle ab. Nachdem der Kanton bereits einen Investitionsbeitrag von CHF 500'000.-- gesprochen hat, soll die Stadt Zug CHF 300'000.-- beitragen.

In den Jahren 2002 bis 2004 unterstützte die Stadt Zug den Betrieb der Spinnihalle mit je CHF 80'000.-- (GGR-Vorlage Nr. 1697, Beschluss Nr. 1315 vom 26.11.2002). Damit der kulturelle Auftrag der Spinni- bzw. Chollerhalle auch in Zukunft erfüllt werden kann, ersucht die IG Kultur für die Jahre 2005 bis 2007 um einen jährlich wiederkehrenden Betriebsbeitrag in Höhe von CHF 120'000.--.

Weitere Informationen zum Projekt Chollerhalle finden Sie unter www.choller.ch.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im November 2004 konnte die Spinnihalle in Baar ihr dreijähriges Bestehen feiern. In diesen drei Jahren haben über 42'000 Leute die Spinnihalle besucht und kulturelle Anlässe aus den Bereichen Musik, Tanz, Theater, Performance, Party oder Privatfest genossen. Die Halle und ihr Betrieb sind aus dem Kulturangebot des Kantons Zug nicht mehr wegzudenken. Eine Vielzahl von Projekten ist erst durch die Spinnihalle möglich geworden oder fand eine Plattform, die sonst nirgendwo in der Region vorhanden ist. Um den Betrieb dieses Zentrums des kulturellen Netzwerks im Kanton Zug, das nur durch das grosse Engagement von Privatpersonen überhaupt ermöglicht wurde, für die Zukunft sicherzustellen, beantragen wir Ihnen einerseits einen Investitionsbeitrag an den Neubau der Halle im Choller, andererseits einen neuen wiederkehrenden Beitrag an die Betriebskosten der Spinnihalle Baar bzw. des Nachfolgeprojekts Chollerhalle Zug für die Jahre 2005 bis 2007.

Die Vorlage gliedern wir wie folgt:

1. **Ausgangslage**
2. **Das Neubauprojekt Chollerhalle**
3. **Die finanzielle Entwicklung des Kulturbetriebs Spinnihalle**
4. **Anträge**

1. **Ausgangslage**

Trägerschaft und Betriebsleitung der Spinnihalle haben in den ersten drei Jahren bewiesen, dass der Betrieb einem grossen Bedürfnis entspricht und eine Bereicherung des regionalen Kulturlebens darstellt. Er erfüllt ein Bedürfnis nach einem offenen, frei gestaltbaren Raum für soziokulturelle und kulturelle Projekte von Laien und Profis. Die Spinnihalle kann diesen kulturell aktiven Menschen, Gruppen und Organisationen ein professionelles Umfeld bieten. Mit ihrem Programm, das Gastspiele von auswärtigen Tanz-, Theater- und Musikgruppen einschliesst, ergänzt die Spinnihalle das regionale Kulturgeschehen auf sinnvolle und attraktive Weise.

Ende 2002 stand die IG Kultur als Trägerin der Spinnihalle unerwartet vor einer schwierigen Situation. Die Halle wurde vom Vermieter ohne Angabe von Gründen gekündigt. Alle Verhandlungen, auch unter engagiertem Einbezug des Zuger Stadt- und des Baarer Gemeindepräsidenten sowie des Vorstehers der Direktion für Bildung und Kultur, brachten keine Lösung des Problems. Schliesslich kam keine verbindliche, längerfristige Verlängerung des Mietvertrags bzw. keine tragfähige Lösung für die Zukunft in Baar zustande. Die IG Kultur Zug will den Betrieb – notgedrungen an einem anderen Standort – weiterführen, denn die ersten Betriebsjahre bestätigten sehr deutlich das Bedürfnis nach einem solchen Kulturraum in der Region Zug.

Seit Anfang 2003 hat die IG Kultur aus eigener Initiative neue Standorte gesucht. Dabei prüfte sie auch verschiedene Varianten, eine neue Halle zu bauen, denn be-

stehende Hallen, die sich für den Betrieb einer Kultur- und Aktionshalle eignen, boten sich keine an, obwohl intensiv nach Alternativen gesucht wurde und auch entsprechende Verhandlungen mit verschiedenen Eigentümern geführt worden sind. Im Choller wurde die IG Kultur Zug fündig.

2. Das Neubauprojekt Chollerhalle

Im Februar 2003 gelangte die IG Kultur mit der Idee an die Korporation Zug, die Halle in einem Neubau auf dem Grundstück 113 im Choller, das im Eigentum der Korporation ist, zu realisieren. Gleichzeitig bemühte sie sich um Möglichkeiten der Finanzierung. Dabei stiess sie auf offene Ohren und viel Goodwill. In der Folge bot der Verwaltungsrat der Korporation das Land zur langfristigen Nutzung im Baurecht an. Das Neubauprojekt basiert auf dem vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan und sieht eine Kulturhalle in der Grösse der Spinnihalle direkt neben der Liegenschaft des Kulturzentrums Galvanik vor. Die Bebauung wird ergänzt durch einen viergeschossigen Bau entlang der Chamerstrasse mit gut orientierten Loftwohnungen, Ateliers, multifunktionalen Räumen für Studios, Ausstellungs- oder Verkaufsflächen im Erdgeschoss und Proberäumen und Musikkojen im Untergeschoss.

In diversen Verhandlungen wurden auch der Eigentümer und die Nutzer der Nachbarliegenschaft Galvanik (Interessengemeinschaft Galvanik Zug IGGZ) miteinbezogen, damit das Synergiepotenzial der beiden Betriebe später optimal genutzt werden kann.

In drei Gesprächsrunden mit der Korporation Zug als Landeigentümerin und den Vertretern der öffentlichen Hand (Kanton, Gemeinde Baar und Stadt Zug) wurden Ideen und Varianten der Finanzierung diskutiert. Dabei zeichnete sich ab, dass der Bau einer neuen Halle an einem neuen Standort sowie die hauptsächliche Investition dafür primär auf privater Basis zu erfolgen haben. Unter diesen Voraussetzungen vertieften die Initianten mit den Architekten die Ideen zur Bebauung der Parzelle und zur Finanzierung der Investitionskosten weiter. Dabei spielen die kommerziellen/kulturverwandten Nutzungen und die Loftwohnungen eine wesentliche Rolle. Sie sollen im Wesentlichen dazu dienen, mittels Quersubvention in einer Art von Kulturbonus die Miete der Kultur- und Aktionshalle – und damit die Betriebskosten - zu entlasten. Der Anteil des Baurechtszinses an die Korporation Zug in der Grössenordnung von 11% der Marktmiete wird über diese Hochbaunutzungen quersubventioniert. Beiträge der Öffentlichen Hand, private Schenkungen und Vergünstigungen im Zusammenhang mit dem Bau der Halle werden vollumfänglich zur Entlastung der Hallenmiete eingesetzt. Die Bruttorendite für die gesamte Überbauung inklusive Kultur- und Aktionshalle liegt mit moderat angesetzten Mietzinsen bei 6%. Dadurch wird eine Beteiligung nicht nur für kulturfördernde Institutionen, sondern auch für private Investoren interessant. Als private Investitions- und Bauträger-Organisation eignet sich die Aktiengesellschaft am besten; diese wurde im Frühling 2004 mit der Choller AG realisiert.

Von Seiten eines Zuger Finanzinstituts liegt eine Zusicherung vor, die gesamte Überbauung Choller zu finanzieren. Von den gesamthaft benötigten CHF 10.9 Mio. Anlagekosten wird die Bank max. CHF 6.9 Mio. ohne die Hinterlegung von zusätzli-

chen Sicherheiten finanzieren. Die Grundlage dazu bildet ein Aktienkapital von CHF 2.2 Mio.. Weitere CHF 1.8 Mio. sind in Form von Beiträgen der Öffentlichen Hand, privaten Schenkungen und zusätzlichem Kapital abzusichern. Total sind somit insgesamt CHF 4 Mio. Eigenkapital nötig.

Bis Ende 2004 haben private Investoren ein Aktienkapital von CHF 2.2 Mio. gezeichnet. Als Initialzündung und motivierendes Signal für Investoren zur Zeichnung von Aktien und für öffentliche Körperschaften zur Zuwendung von Investitionsbeiträgen hat der Kanton Zug am 2. März 2004 einen Investitionsbeitrag von CHF 500'000.-- gesprochen. Darüber hinaus haben private Stiftungen Einmalbeiträge von insgesamt CHF 150'000.-- und die Gemeinde Hünenberg CHF 10'000.-- gesprochen. Diese Leistungen in der aktuellen Grössenordnung von CHF 660'000.-- sind Bestandteil der zweiten Finanzierungstranche von insgesamt CHF 1.8 Mio.. Der Verwaltungsrat der Choller AG sieht es als realistisch an, dass das Aktienkapital nun noch um CHF 600'000.-- aufgestockt werden kann. Die Finanzierung soll sich im Überblick also wie folgt gestalten:

Anlagekosten total	CHF	10'900'000.--
---------------------------	-----	---------------

Finanzierungsmodell

Fremdfinanzierung durch Finanzinstitut	CHF	6'900'000.--
Vorhandenes Aktienkapital von Privaten	CHF	2'200'000.--
Zugesagte Beiträge (Kanton Zug, Gem. Hünenberg, Private)	CHF	660'000.--
Zusätzlich nötiges Aktienkapital	CHF	600'000.--
Zusätzlich nötige Beiträge	CHF	540'000.--

Der Rest des notwendigen Eigenkapitals von CHF 540'000.-- wird kaum ohne weitere Beiträge der Öffentlichen Hand zu erreichen sein. Die IG Kultur Zug ist im Hinblick auf Investitionsbeiträge mit allen Gemeinden des Kantons in Verhandlung. Die Gemeinde Baar hat entschieden, keinen Investitionsbeitrag zu sprechen. Sie wird aber im Jahr 2005 den Betriebsbeitrag an die IG Kultur in der bisherigen Höhe, CHF 95'000.--, beibehalten, und hat es der IG Kultur freigestellt, einen Teil dieses Beitrags für den Neubau zu verwenden.

Am 28. Juni 2004 hat die Korporationsversammlung dem Baurechtsvertrag mit grossem Mehr zugestimmt. Anfang Dezember 2004 konnte die Baubewilligung erteilt und der Neubau in Angriff genommen werden. Die Chollerhalle soll auf den Herbst 2005 bezugsbereit sein und im Oktober/November 2005 das Kulturprogramm der Spinnihalle ablösen. Der Hochbau soll auf Frühjahr 2006 fertiggestellt sein.

Die IG Kultur als Trägerschaft hat mit ihrem Know How, ihrer jahrelangen freiwilligen Arbeit zugunsten des kulturellen Netzes in Zug und nun mit dem grossen Engagement zur Suche einer Alternative bewiesen, dass sie volles Vertrauen verdient. Der für das neue Projekt gefundene Standort ist ideal: An der Grenze zum Ennetsee, verkehrstechnisch gut erschlossen, immissionsmässig (am Rand des Gewerbegebiets) eher unproblematisch gelegen. Erfreulich ist auch das Entgegenkommen der und die bisherige Zusammenarbeit mit der Korporation Zug, welche zugunsten

der hauptsächlich kulturellen Nutzung einen reduzierten Baurechtszins anzubieten bereit ist. Beeindruckend sind schliesslich die grossen Vorarbeiten seitens der IG Kultur und der Architekten. Insgesamt präsentiert sich hier eine einmalige Chance, die Weiterführung der bisherigen Spinnihalle zu realisieren und längerfristig zu sichern.

Seitens privater Investoren und des Kantons liegen bereits Zusagen in wesentlicher Höhe vor. Angesichts dieser Situation ist es richtig, dass auch die Stadt Zug ein klares Zeichen setzt und ihren Teil der Unterstützung leistet; dies im Wissen darum, dass es nach wie vor primär vom Privatengagement abhängt, ob dieses Projekt realisiert werden kann. Aus genannten Gründen kann und soll auch nicht abgewartet werden, bis das Ergebnis der Verhandlungen mit den Gemeinden bekannt ist; vielmehr darf vom Schritt der Stadt eine motivierende Wirkung auch auf die Gemeinden und auf weitere Private erwartet werden. Dem Stadtrat scheint - in Relation zum grosszügigen Beitrag des Kantons und als Standortgemeinde der Chollerhalle - ein Investitionsbeitrag der Stadt Zug in Höhe von CHF 300'000.-- angemessen. Dieser Beitrag vergünstigt die jährlich zu zahlende Hallenmiete der IG Kultur an die Choller AG um rund CHF 18'000.--.

Ausgehend davon, dass das privat gezeichnete Aktienkapital total CHF 2.8 Mio. erreicht und dass die Beiträge von Kanton, Stadt und privaten Stiftungen etwa CHF 1 Mio. ausmachen, verbleibt ein Finanzierungsbedarf von weiteren CHF 200'000.--. Es darf erwartet werden, dass dieser Bedarf massgeblich auch von Seiten der Gemeinden und weiterer Privater gedeckt wird. Dies einerseits mit dem Verweis auf den bisherigen, erfolgreichen Spinnihalle-Betrieb und andererseits mit dem Hinweis, dass der Chollerhalle-Betrieb als Folgeprojekt weiterhin einen wichtigen kulturellen Auftrag für die *gesamte* Region Zug wahrnehmen wird.

3. Die finanzielle Entwicklung des Kulturbetriebs Spinnihalle

Im ersten Betriebsjahr 2002 konnte eine ausgeglichene Abrechnung präsentiert werden. Die Rechnung 2003 ergab jedoch einen Verlust von CHF 70'000.--. Dafür gibt es im Wesentlichen zwei Gründe: Zum einen musste der Vorstand der IG Kultur eine zusätzliche Person (50 Stellenprozente) einstellen, da der Arbeitsanfall für den Leiter allein nicht mehr zu bewältigen war. Zum anderen stieg der technische Aufwand der eigenen Produktionen um das Dreifache auf CHF 40'000.-- und die Gagen erhöhten sich um CHF 20'000.-- Das vergangene Betriebsjahr 2004 schliesst voraussichtlich knapp ohne Defizit ab, nachdem die Personalkosten, die Gagen und der technische Aufwand um total rund CHF 40'000.-- reduziert wurden. Möglich wurde dies durch das Weglassen von eigentlich betriebsnotwendigen Investitionen und durch einfachere und günstigere Veranstaltungen. Damit der kulturelle Auftrag der Spinni- bzw. der Chollerhalle gemäss Leitbild auch in Zukunft erfüllt werden kann, müssen zusätzliche finanzielle Mittel sichergestellt werden. Punkt 8 des Leitbildes - die Quersubventionierung von kulturellen Projekten durch Mieteinnahmen aus kommerziellen Vermietungen - konnte bisher zwar in hohem Masse erfüllt werden, doch zur vollumfänglichen Deckung des Raum- und Personalaufwandes sind zusätzliche Mittel nötig.

Gemäss GGR-Beschluss Nr. 1315 vom 26. November 2002 (Vorlage Nr. 1697) leistete die Stadt Zug in den Jahren 2002 bis 2004 einen jährlichen Betriebsbeitrag an die Spinnihalle von CHF 80'000.--. Der Beitrag des Kantons belief sich auf CHF 100'000.--, der Beitrag der Gemeinde Baar auf CHF 95'000.-- pro Jahr.

Eine Übersicht über die Veranstaltungsaufwendungen von 2003 und 2004 (Durchschnitt beider Jahre) zeigt auf, dass der Aufwand für kulturelle Veranstaltungen durch Eintritte, Vermietungen und Bareinnahmen sowie durch die Beiträge von Privaten und Gemeinden, die direkt in kulturelle Projekte fliessen, gedeckt werden kann:

Direkte Veranstaltungskosten	135'000	Eintritte	45'000
Personal (Technik, Kasse usw.)	25'000	Bar, Vermietungen	90'000
Werbung	35'000	Veranst.-beiträge, Sponsoring	60'000
Aufwand Veranstaltungen total	195'000	Ertrag Veranstaltungen total	195'000

Demgegenüber kann der Aufwand für den Grundbetrieb (Miete, Infrastruktur, Personal), der sich gemäss Budget 2005 auf insgesamt CHF 365'000.- beläuft, durch die Betriebsbeiträge der öffentlichen Hand (bisher total CHF 275'000) nicht mehr abgedeckt werden:

Personalkosten ohne Verantst.	185'000	Betriebsbeiträge öffentliche	
Verwaltungskosten	20'000	Hand total	275'000
Raumaufwand	160'000	Unterdeckung	90'000
Total Aufwand Grundbetrieb	365'000	(Total	365'000)

Das Budget 2005 rechnet mit einem Verlust von CHF 90'000.-, welcher durch zusätzliches Sponsoring von privater Seite nicht eingebracht werden kann. Aus diesem Grund ersucht die IG Kultur die Stadt Zug, den Betriebsbeitrag an die Spinni- bzw. an die Chollerhalle ab 2005 von bisher CHF 80'000.-- auf neu CHF 120'000.- pro Jahr zu erhöhen, vorerst beschränkt auf die drei Jahre 2005 bis 2007. Der Regierungsrat hat bereits signalisiert, dass er den Kantonsbeitrag in Verbindung mit einem Leistungsauftrag von CHF 100'000.-- auf CHF 125'000.-- erhöhen wird. Auch mit der Gemeinde Baar wird die IG Kultur das Gespräch aufnehmen und zu erwirken versuchen, dass weiterhin ein namhafter Beitrag gewährt wird. Die übrigen Gemeinden werden im Laufe des Jahres 2005 ebenfalls einzeln angegangen. Die einzelnen Betriebsbeiträge sollen sich neu wie folgt zusammensetzen:

Kanton Zug	CHF	125'000.--
Stadt Zug	CHF	120'000.--
Übrige Gemeinden und Sponsoring	CHF	120'000.--
Total	CHF	365'000.--

Die Betriebskosten der künftigen Chollerhalle werden sich gemäss detaillierten Berechnungen ebenfalls im Rahmen der bisherigen Zahlen bewegen.

Kulturkommission und Stadtrat haben die Leistungen und Aktivitäten der Spinnihalle in den vergangenen drei Jahren mit Interesse und Anerkennung verfolgt und sind überzeugt, dass der Umzug in die Chollerhalle im Herbst 2005 eine Attraktivitätssteigerung für Publikum und Kulturschaffende bringen und das kulturelle Schaffen in der Region zusätzlich beleben wird. Die Sicherstellung der Betriebsbeiträge in der vorgeschlagenen Grössenordnung und die neu vorliegende Leistungsvereinbarung mit dem Kanton bilden eine wichtige Grundlage dafür. Zudem bietet sich am neuen Standort die Chance, mit dem Kulturzentrum Galvanik neue Formen der Zusammenarbeit im kulturellen Netzwerk zu erproben und auch dieser Institution eine längerfristige Perspektive zu geben. Entsprechende Gespräche sind bereits im Gang.

4. Anträge

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten,
- der Choller AG an das Projekt Chollerhalle einen einmaligen Investitionsbeitrag von CHF 300'000.-- zu gewähren und
- dem Verein IG Kultur Zug an den Betrieb der Spinnihalle und der Chollerhalle in den Jahren 2005 bis 2007 einen jährlich wiederkehrenden Beitrag von je CHF 120'000.-- zu gewähren.

Zug, 11. Januar 2005

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Kurz-Projektbeschreibung Chollerhalle
- Spinnihalle: Leitbild und Belegung nach Sparten
- Situationsplan
- Fotomontage

Zusätzliche Beilagen für die GPK:

- Hallenmietpreis Choller, Herleitung
- Rechnung 2003 der Spinnihalle
- Budget 2005 folgt mit der Einladung zur GPK-Sitzung

Die Vorlage wurde vom Präsidialdepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen die Kulturbeauftragte, Sonja Hägeli, unter Tel. 041 728 20 31 zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Neubauprojekt Chollerhalle: Investitionsbeitrag; Kulturbetriebe Spinnihalle Baar und Chollerhalle Zug: Beitrag für die Jahre 2005 bis 2007

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1827 vom 11. Januar 2005:

1. An die Kosten des Neubauprojekts Chollerhalle wird der Choller AG Zug ein Investitionsbeitrag von CHF 300'000.-- bewilligt. Der Beitrag ist der Investitionsrechnung, Objekt-Nr. 691 2800, Chollerhalle, zu belasten.
2. Diese Zusicherung wird mit der Auflage verbunden, dass
 - die Choller AG den Beitrag von CHF 300'000.- ausschliesslich zur Finanzierung der Kulturhalle verwendet und damit eine entsprechende Reduktion des Mietzinses für den Kulturbetrieb erzielt;
 - die Choller AG gegenüber der Stadt die schriftliche Zusicherung abgibt, dass der städtische Beitrag bei nicht zweckmässiger Verwendung oder bei Nichterfüllung des kulturellen Teilzwecks der Gesellschaft (gem. Statuten § 3 „Erstellung und Betrieb einer Mehrzweckhalle für vorwiegend kulturelle Nutzung (...) im Baurecht auf der Parzelle GS Nr. 113/Zug“) vollständig zurückbezahlt wird unter folgendem Vorbehalt: Die Rückzahlungspflicht reduziert sich ab dem 16. Jahr der Inbetriebnahme der Kulturhalle (ab Beginn des Mietvertrags mit der IG Kultur) jeweils um 10% jährlich.
3. An den Betrieb der Spinnihalle Baar bzw. der Chollerhalle Zug wird dem Verein Interessengemeinschaft Kultur Zug für die Jahre 2005 bis 2007 ein jährlicher Beitrag von CHF 120'000.-- bewilligt. Der Beitrag ist jeweils in den Voranschlag der Laufenden Rechnung, Konto 36510.15 1600, Spinnihalle, aufzunehmen.
4. Dieser Beschluss tritt unter Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft. Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Ulrich Straub, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: