

# Theater Casino Zug: Gesamtsanierung, 2. Etappe; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 13. März 2012

## Das Wichtigste im Überblick

Das Theater Casino Zug an der Artherstrasse 2–4 besteht aus einem über 100-jährigen Altbau mit grossem und kleinem Casinosaal mit Restaurant sowie einem Erweiterungsbau mit Theatersaal, Bühne und Foyer. Der Altbau von Keiser-Bracher Architekten stammt von 1909, der Erweiterungsbau der Architekten Ammann und Baumann wurde 1981 erstellt. Der Altbau und der Erweiterungsbau müssen saniert werden. In den vergangenen Jahren wurden im alten Hauptgebäude wie im Erweiterungsbau im Hinblick auf die Gesamtsanierung nur die dringendsten Unterhaltsarbeiten durchgeführt, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. In einer ersten Etappe wurden im Rahmen des an der Urnenabstimmung vom 10. Januar 2010 bewilligten Baukredits die zwingend nötigen Massnahmen zur Instandhaltung und für betriebliche Verbesserungen realisiert. Diese betrafen die Küche, das Restaurant, den behindertengerechten Gästelift und die Statik mit Brandschutz der Bodenkonstruktion des grossen Saals im Altbau. Die Termine – die Bauarbeiten dauerten nur sechs Monate - und die Kosten wurden eingehalten.

Die Stimmberechtigten der Stadt Zug haben an der Urnenabstimmung vom 10. Januar 2010 ebenfalls einem Projektierungskredit von CHF 1'300'000.00 für eine Gesamtsanierung im Rahmen einer 2. Etappe zugestimmt. Mit diesem Projektierungskredit wurde das vorliegende Bauprojekt zur Gesamtsanierung ausgearbeitet. Diese zweite Etappe umfasst insbesondere Gebäudehülle, Haustechnik, Bühnenanlage sowie eine Erweiterung des Foyers zur Betriebsoptimierung. Der Aufwand für die Gesamtsanierung, einschliesslich der bereits ausgeführten ersten Bauetappe und der Projektierung, umfasst insgesamt CHF 26'745'000.00 einschliesslich MWST. Davon ist nun für die Sanierungsarbeiten im Rahmen der anstehenden zweiten Bauetappe ein Baukredit von CHF 18'765'000.00 einschliesslich MWST zu bewilligen.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag für den Baukredit für die Gesamterneuerung des Theater Casinos. Der Bericht gliedert sich wie folgt:

1	Ausgangslage	3
1.1	Liegenschaftsprofil und Objektanalyse	3
1.2	Architekturwettbewerb	3
1.3	Baukredit 1. Etappe und Projektierungskredit Gesamtsanierung 2. Etappe	3
1.4	Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Theater Casino Zug	4
1.5	Pachtvertrag mit der Hotelbusiness Zug AG	4
2	Projektziele	4
2.1	Nutzung	4
2.2	Städtebauliches Konzept	5
2.3	Rahmenbedingungen der Denkmalpflege	5
3	Umsetzung Gesamtsanierung	6
3.1	Ursprüngliches Gesamtprojekt	6
3.2	Reduziertes Gesamtprojekt LIGHT	6
4	Die Massnahmen im Einzelnen (Gesamtprojekt LIGHT)	7
4.1	Altbau 1909 mit Casinosaal (Position 3, CHF 6.03 Mio.)	7
4.2	Erweiterungsbau 1981 mit Theatersaal (Position 4, CHF 3.59 Mio.)	8
4.3	Bühnentechnik (Position 5, CHF 2.12 Mio.)	8
4.4	Altbau 1909, Flächenoptimierung (Position 6, CHF 1.7 Mio.)	8
4.5	Neubau Foyererweiterung, Foyerbar (Position 7, CHF 5.325 Mio.)	8
4.6	Garderobengebäude Seeliken 1947, (Position 8, CHF 0.00)	9
5	Projektorganisation	9
6	Kosten	9
7	Termine	11
8	Finanzierung	11
9	Antrag des Stadtrates	12

## **1 Ausgangslage**

### **1.1 Liegenschaftsprofil und Objektanalyse**

Das Theater Casino wurde in den Jahren 1907 bis 1909 von den Zuger Architekten Dagobert Keiser und Richard Bracher im neobarocken Stil erbaut. Das Gebäude liegt an der Artherstrasse, oberhalb der Badeanstalt Seeliken direkt am Zugersee, und verfügt seeseitig über grosszügige Terrassen. 1979 bis 1981 wurde das Gebäude vollständig renoviert und im Norden mit einem modernen Erweiterungsbau der Architekten Hans-Peter Ammann und Peter Baumann mit Theatersaal und Foyer ergänzt (vgl. Zuger Bautenführer, S. 63). Das Theater Casino Zug bietet den grössten Saal der Stadt sowohl für Veranstaltungen als auch für Bankette. Als Kulturzentrum und Ort für verschiedenste Anlässe finden dort pro Jahr etwa 900 Veranstaltungen statt. Seit 1999 ist die Liegenschaft im Eigentum der Stadt Zug. Der Gebäudeversicherungswert der gesamten Liegenschaft beträgt rund CHF 50 Mio. Im Hinblick auf die Gesamtanierung im Rahmen der zweiten Etappe wurden in den vergangenen Jahren lediglich die dringenden Sanierungsarbeiten durchgeführt, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. Der beträchtliche Sanierungsbedarf wurde detailliert aufgenommen und dokumentiert. Dieser betrifft insbesondere die Fassaden, die Fenster und Türen, die Flachbedachungen, die Haustechnik, die Saalböden sowie die Bühnenanlage. Darüber hinaus bestehen seitens Betreiberin und Nutzerinnen und Nutzer verschiedene Bedürfnisse zur Verbesserung der betrieblichen Abläufe. Dies betrifft vor allem die viel zu kleine Fläche des unteren Theaterfoyers und die Ergänzung des erweiterten Foyers mit einer Foyerbar.

### **1.2 Architekturwettbewerb**

Im Rahmen der Projektierung der Gesamtanierung wurde ein architektonisches Konzept über alle Baubereiche und -phasen entwickelt. Mit einem zweistufigen Architekturwettbewerb wählte die Fachjury im November 2005 das Projekt „Loco“ der Architekten Edelmann und Krell aus Zürich aus. Wichtige Akteure (Stiftungsrat Theater Casino Zug, Theater- und Musikgesellschaft Zug (tmgz), Künstlerische Leitung, Kantonale Denkmalpflege, Gastroplaner etc.) sind eingebunden worden und sie haben gemeinsam mit der Stadtbildkommission und der Bau- und Planungskommission das Siegerprojekt weiter entwickelt.

### **1.3 Baukredit 1. Etappe und Projektierungskredit Gesamtanierung 2. Etappe**

Gestützt auf den Wettbewerb und die bautechnische Analyse von 2008 wurden die Sanierungsarbeiten etappiert. Am 10. Januar 2010 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zug den Baukredit für die 1. Etappe (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2046 vom 1. September 2009) und den Projektierungskredit für die Gesamtanierung 2. Etappe (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2045 vom 1. September 2009) wie folgt bewilligt:

Baukredit 1. Etappe	CHF 6'680'000.-- inkl. MWST
Projektierungskredit Gesamtanierung 2. Etappe	CHF 1'300'000.--inkl. MWST

Der Umbau der ersten Bauetappe wurde 2010 abgeschlossen. Das Restaurant ist stillvoll erneuert worden, Küche und Haustechnik wurden auf den neusten Stand gebracht. Das neue Restaurant mit Bar & Lounge am See wurde am 8. Januar 2011 eröffnet.

#### **1.4 Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Theater Casino Zug**

Die Stadt hat mit der Stiftung Theater-Casino Zug am 11. September 2007 eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Damit wird sichergestellt, dass die Liegenschaft nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geführt wird und das Theater-Casino Zug weiterhin ein Kultur- und Begegnungszentrum für Vereine, politische Parteien, nicht kommerziell orientierte Organisationen sowie für die öffentliche Hand und ihre Institutionen bleibt. Daneben sollen kommerzielle Anlässe wie Tagungen, Seminare oder Bankette möglich sein. Die Stiftung sorgt gemeinsam mit der Theater- und Musikgesellschaft Zug für ein vielseitiges kulturelles Programmangebot für die Stadt und die Region Zug in den Sparten Musik, Theater, Musik-Theater, Ballett und Tanz. Dabei sollen sowohl klassisch-traditionelle wie auch zeitgenössische Produktionen realisiert werden, die in ihrer Gesamtheit auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Ansprüche eines breiten Publikums ausgerichtet sind.

#### **1.5 Pachtvertrag mit der Hotelbusiness Zug AG**

Die Gastronomie im Theater-Casino Zug wird seit dem 1. Januar 2011 durch die Hotelbusiness Zug AG, welche auch das Parkhotel Zug, das City Garden Hotel und das Restaurant Bären führt, betrieben. Verpächterin des Casinos ist wie bis anhin die Stiftung Theater Casino Zug. Der Kulturbetrieb hat nach wie vor erste Priorität. Gleichzeitig wird jedoch beabsichtigt, den Gastro- und Tagungsbereich weiter zu entwickeln. Der Betrieb wird auch inskünftig in enger Zusammenarbeit mit der Theater- und Musikgesellschaft Zug geführt. Das Theater Casino Zug soll als attraktiver Treffpunkt für das lokale und regionale Kultur- und Ausgehpublikum in seiner Bedeutung erhalten werden. Der Vertrag zwischen der Stadt und der Stiftung Theater-Casino Zug, welcher das Theater-Casino für Vereine, Parteien und nicht kommerziell orientierte Organisationen offen hält, besteht auch zukünftig in unveränderter Form.

## **2 Projektziele**

### **2.1 Nutzung**

Der Stadtrat und der Stiftungsrat sind überzeugt, dass der Erfolg des Theater Casino Zug nebst der einmaligen Lage am See insbesondere auf den Synergien von Kultur, Begegnung und Restauration beruht. Dadurch ist das Theater Casino Zug ein Kultur- und Begegnungsort von regionaler Bedeutung. Um diese Attraktivität weiterhin zu sichern, muss die Infrastruktur instandgehalten und den veränderten Bedürfnissen möglichst breiter Benutzerkreise angepasst werden. Gäste kommen heute ins Casino, um eine kulturelle, politische oder wirtschaftliche Veranstaltung zu besuchen oder an einem Bankett teilzunehmen. Der Stadtrat und der Stiftungsrat wollen für die Zukunft eine marktorientierte Entwicklung des Traditionshauses sicherstellen, indem mit der Gesamtsanierung die Voraussetzungen geschaffen werden, um nebst den Erwar-

tungen an eine Non-Profit-Organisation auch ertragsorientierte Aktivitäten zuzulassen. Erst damit können – nebst der städtischen Unterstützung – die notwendigen Deckungsbeiträge zur Mitfinanzierung der Non-Profit-Dienstleistungen erwirtschaftet werden. Die werterhaltenden und wertvermehrenden baulichen Massnahmen sind wichtig, damit die Attraktivität des Betriebs gestärkt und der Wert der Immobilie erhalten bleibt.

## **2.2 Städtebauliches Konzept**

Mit seiner Lage am südlichen Ende der Altstadt kommt dem Theater Casino Zug eine wichtige Torfunktion im Stadtbild zu. Architektonischer Ausdruck und solitäre Stellung des alten Casinogebäudes haben es für die Stadt Zug und seine Bevölkerung zu einem Ort von hohem Identifikationswert werden lassen. Der nördliche Erweiterungsbau ordnet sich in seiner Höhenentwicklung dem Altbau unter und besetzt in seiner flächigen Ausdehnung nahezu vollständig den zur Verfügung stehenden Umraum. Westlich ist die Badeanstalt Seeliken vorgelagert, die mit dem alten Garderobengebäude und den umgebenden Freiflächen ein schützenswertes Ensemble im Stadtraum bildet. Aufgrund der direkten Einbindung im bestehenden Stadtgefüge ist der zur Verfügung stehende Raum für bauliche Erweiterungen des Casinos begrenzt. Notwendige Erweiterungen und funktionale Optimierungen müssen gezielt aus dem Bestand entwickelt werden. Ausdehnung und Erscheinungsbild haben dabei in hohem Masse auf die Gegebenheiten der umgebenden Stadt- und Landschaftsräume Rücksicht zu nehmen. In besonderem Masse gilt dies für den Bereich der Badeanstalt Seeliken. Die Massnahmen im Rahmen der Gesamtanierung wurden gemeinsam mit dem Stiftungsrat sowie den Fachgremien (Stadtbildkommission, Denkmalpflege, Bau- und Planungskommission) erarbeitet und werden von diesen unterstützt.

## **2.3 Rahmenbedingungen der Denkmalpflege**

Das Theater Casino und das Garderobengebäude Seeliken sind schützenswerte Baudenkmäler. Beide liegen am Rande der Altstadtzone in der Ortsbildschutzzone Zug. Beim Theater Casino geht es in erster Linie darum, die vorhandenen historischen Qualitäten des Gebäudes zu nutzen bzw. wiederherzustellen. Bauliche Eingriffe haben sich auf Massnahmen zu beschränken, welche für den Betrieb unerlässlich sind. Deshalb sind Ergänzungen dem Abbruch oder Ersatz von historischer Substanz vorzuziehen. Lösungen müssen, wenn immer möglich, innerhalb des bestehenden Volumens gesucht werden. Erweiterungen vor dem Casino sind mit grösster Zurückhaltung zu planen. Das Garderobengebäude Seeliken darf lediglich sanft renoviert werden. Ein Rückbau der einstigen offenen Liegehalle ist erstrebenswert. Für Lagerräume ist im Zusammenhang mit dem Umbau des Casinos eine Lösung zu suchen. Der Badebereich darf durch bauliche Massnahmen am Casino nicht beeinträchtigt werden. Das Nebeneinander von Kulturhaus und Seebad ist für den Ort charakteristisch und soll erhalten bleiben.

### 3 Umsetzung Gesamtsanierung

Mit der Gesamtsanierung werden die dringend notwendigen Sanierungsmassnahmen mit der Schaffung von räumlichen und wertmässigen Mehrwerten verbunden. Der Altbau soll mit einer Sanierung der Gebäudehülle und der inneren Raumboflächen einem neuen Lebenszyklus zugeführt werden. Im Rahmen der Arbeiten sollen verlorengegangene Raumbeziehungen und Raumfassungen unter denkmalpflegerischen Aspekten wiederhergestellt werden. Im Erweiterungsbau besteht bei der gesamten Gebäudehülle dringender Instandsetzungsbedarf. Auch die Bühnentechnik muss erneuert werden. Die geplanten Arbeiten sollen unter Einbezug einer umfassenden, energetischen Optimierung von Fassaden und Dächern erfolgen. Die massvoll dimensionierten Neubauelemente beheben räumliche Defizite und ermöglichen eine betriebliche Optimierung, ohne die vorgelagerte Badeanstalt zu tangieren.

#### 3.1 Ursprüngliches Gesamtprojekt

Die Gesamtbaukosten für die Sanierung von Gebäudehülle, Haustechnik und Bühnenanlage sowie eine Erweiterung des Foyers und ein Bankettsaal zur Betriebsoptimierung betragen CHF 34.44 Mio. Mit den bereits genehmigten und ausgeführten Krediten ergibt sich folgende Kostenübersicht:

##### Gesamtbaukosten nach Teilprojekten:

1	Baukredit Etappe 1 (G2045), bewilligt + realisiert	CHF	6'680'000.00
2	Projektierungskredit (G2046), bewilligt + realisiert	CHF	1'300'000.00
3	Altbau 1909 (mit Casinosaal)	CHF	6'030'000.00
4	Erweiterungsbau 1981 (mit Theatersaal)	CHF	3'590'000.00
5	Bühnentechnik (beide Säle)	CHF	6'370'000.00
6	Altbau 1909 (Flächenoptimierung Lager/Wohnung)	CHF	1'700'000.00
7	Neubauten (Foyererweiterung, Foyerbar, Bankettsaal)	CHF	8'000'000.00
8	Seeliken 1947 (Garderobengebäude)	CHF	770'000.00
<b>Total Gesamtbaukosten inkl. 8% MWST</b>		<b>CHF</b>	<b>34'440'000.00</b>

Die neuen Vorgaben des Investitionsprogramms der Stadt Zug führten zu einer Reduktion dieser Gesamtbaukosten, indem konsequent das Notwendige vom Wünschbaren getrennt wurde. Daraus resultierte ein reduziertes Gesamtprojekt LIGHT.

#### 3.2 Reduziertes Gesamtprojekt LIGHT

Einzelne Sanierungsmassnahmen müssen nicht zwingend zum heutigen Zeitpunkt umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Bühnentechnik und das Garderobengebäude der Badeanstalt Seeliken. Die Neubauanteile lassen sich reduzieren, indem vorläufig auf den Bankettsaal verzichtet wird. Mit diesen Projektreduktionen resultiert für das Gesamtprojekt LIGHT folgende Kostenübersicht (reduzierte Teilprojekte = \*):

### Gesamtbaukosten LIGHT nach Teilprojekten:

1	Baukredit Etappe 1 (G2045), bewilligt + realisiert	CHF	6'680'000.00
2	Projektierungskredit (G2046), bewilligt + realisiert	CHF	1'300'000.00
3	Altbau 1909 (mit Casinosaal)	CHF	6'030'000.00
4	Erweiterungsbau 1981 (mit Theatersaal)	CHF	3'590'000.00
5*	Bühnentechnik (beide Säle)	CHF	2'120'000.00
6	Altbau 1909, (Flächenoptimierung Lager/Wohnung)	CHF	1'700'000.00
7*	Neubau Foyererweiterung, Foyerbar	CHF	5'325'000.00
8*	Seeliken 1947, (Garderobengebäude)	CHF	0.00
<b>Total Gesamtbaukosten inkl. 8% MWST</b>		<b>CHF</b>	<b>26'745'000.00</b>

#### 4 Die Massnahmen im Einzelnen (Gesamtprojekt LIGHT)

Diese zweite Etappe umfasst insbesondere Gebäudehülle, Haustechnik, Bühnenanlage sowie eine Erweiterung des Foyers zur Betriebsoptimierung. Primär werden Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Im Aussenbereich betrifft dies folgende Massnahmen: Reparatur von Rissen und losen Putzpartien, Salz- und Verwitterungsschäden an Natursteinfassaden und Portalsäulen, Korrosionsschäden an Kupferabschlussblechen, undichten und schlecht isolierten Flachbedachungen, defekten Fugenabschlüsse und Gebäudefugen, Ersatz sämtlicher Fenster. Im Innenbereich geht es um den Ersatz von Oberflächen wie Bodenbeläge, Wandanstriche, Türabschlüsse, Einbauten, Anpassungen bei Raumabfolgen, Anpassungen an der Haustechnik, Sanierung der sanitären Anlagen, Ersatz von Bühnentechnischen Einrichtungen, die nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen, Erneuerung der Haustechnik.

Gleichzeitig mit den Sanierungsarbeiten können betriebliche Optimierungen umgesetzt werden. Diese wertvermehrenden Massnahmen lassen sich im Zusammenhang mit der Sanierung vergleichsweise günstig umsetzen.

##### 4.1 Altbau 1909 mit Casinosaal (Position 3, CHF 6.03 Mio.)

Beim Altbau ist über die Jahre ist beim Altbau ein erheblicher Sanierungsbedarf entstanden. Die Aussenhülle muss zusammen mit den Fenstern erneuert werden. Im Inneren müssen zahlreiche Fussbodenkonstruktionen saniert und sämtliche Raumboflächen in Stand gestellt werden. Diese umfassenden, zum Werterhalt notwendigen Massnahmen werden zum Anlass genommen, ursprünglich vorhandene Raumqualitäten wieder herzustellen. Dies betrifft insbesondere die Wiederherstellung der in vergangenen Umbaumasnahmen verschlossenen, allseitig angelegten Türöffnungen des Casinosaals zu den umliegenden Räumen und zum Seepanorama. Mit der Rückführung der Raumfassungen in ihre historische Farbigekeit sollen die Räume wieder ihren ursprünglichen Charakter erhalten. Dazu gehört auch die Wiederherstellung des Haupteingangs im Altbau, womit dieser schöne Saal eine deutliche Aufwertung erfährt. Der Grosse Casinosaal mit der traumhaften Lage am Zugersee ist ein wahres Kleinod. Mit dessen Instandstellung wird dem Theater Casino Zug in Zukunft wieder ein Saal in neuem Glanz zur Verfügung stehen, der in der Zentralschweiz und im Raum Zürich einzigartig ist.

#### **4.2 Erweiterungsbau 1981 mit Theatersaal (Position 4, CHF 3.59 Mio.)**

Beim Erweiterungsbau von 1981 steht eine umfassende Erneuerung der schadhafte Gebäudehülle an, insbesondere im Bereich von Verglasungen und Dächer. Die Sanierung der Gebäudehülle entspricht den aktuellen Energieanforderungen. Auch im Erweiterungsbau werden die erforderlichen Sanierungsmassnahmen genutzt, um räumliche und betriebliche Optimierungen umzusetzen.

#### **4.3 Bühnentechnik (Position 5, CHF 2.12 Mio.)**

Zur Aufrechterhaltung eines zeitgemässen Veranstaltungsbetriebs wäre eine umfassende Erneuerung der Bühnentechnik erforderlich. Aus finanziellen Gründen werden mit der Gesamtsanierung nur die dringendsten Massnahmen umgesetzt, was rund einen Drittel der gesamten Bühnentechnik betrifft. Die restlichen bühnentechnischen Erneuerungen erfolgen schrittweise in den nächsten Jahren im Rahmen kleinerer Investitionen.

#### **4.4 Altbau 1909, Flächenoptimierung (Position 6, CHF 1.7 Mio.)**

Bei diesem Teilprojekt geht es um Optimierungen im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement der Immobilie. Es betrifft dies das vormalige Fernwärmelager, welches neu in der Heizzentrale Frauensteinmatt integriert ist, das seeseitig (an bester Lage) situierte Requisitenlager, welches in das ehemalige Fernwärmelager verlagert werden kann und die Hauswartwohnung.

#### **4.5 Neubau Foyererweiterung, Foyerbar (Position 7, CHF 5.325 Mio.)**

Die Neubauten beschränken sich auf betrieblich notwendige Anpassungen. Auf den Bankettsaal wird aus finanziellen Gründen vorläufig verzichtet. Das Konzept der Foyererweiterung mit der Foyerbar tangiert den Badebetrieb nicht (vgl. dazu Beilage 3: Flugaufnahme mit Visualisierung). Vom See aus gesehen bilden die Neubauten eine kontinuierliche gegliederte Gebäudeabwicklung. Im Sockelbereich befinden sich neue Nebenraumflächen für die Haustechnik. Das äussere Erscheinungsbild der Neubauten orientiert sich bei der Foyerbar und im Sockelbereich an traditionellen Landschaftsmauern, wobei die Foyererweiterung aus fein profilierten Sichtbetonelementen und grosszügigen Verglasungen besteht. Der Stützenraster der Neubauten gliedert sich an die strukturelle Identität des Erweiterungsbaus aus dem Jahre 1981 an.

Die heutige Foyerfläche ist mit rund 230 m<sup>2</sup> (0.4 m<sup>2</sup> pro Besucherinnen und Besucher) wesentlich zu knapp bemessen. Dieser Mangel ist seit vielen Jahren bekannt; mehr als drei Viertel der Veranstaltungen sind davon betroffen: Im Jahr 2011 fanden insgesamt 103 Veranstaltungen für etwa 37'134 Personen im Theatersaal mit Nutzung des Foyers statt. Dabei waren aufgrund der Besucherzahl 78 Veranstaltungen von den zu engen Platzverhältnissen im Foyer betroffen. Nur gerade bei 16 Veranstaltungen konnte von einer angenehmen Foyersituation gesprochen werden. Dies bedeutet, dass heute rund 33'451 Besucherinnen und Besucher pro Jahr von den zu engen Platzverhältnissen direkt betroffen sind. Das sind 88% aller Besucher des Theatersaals.

Mit der Foyererweiterung und der Foyerbar kann diese unbefriedigende Situation verbessert werden. Das ist auch aus Sicherheitsüberlegungen zu begrüssen.

IST Casino	SOLL Casino	KKL Luzern
<b>0.3 m<sup>2</sup>/ Person</b> entspricht Platzverhältnisse Rockkonzert Hallenstadion, Zürich	<b>0.8 m<sup>2</sup>/ Person</b> entspricht Platzverhältnisse Multifunktionsfläche Kur- haus, Baden	<b>1.2 m<sup>2</sup>/ Person</b> entspricht Platzverhältnisse Bar, KKL, Luzern

Die Foyerbar dient in erster Linie ebenfalls der Entlastung des Foyers. Konzeptionell wurde die Foyerbar so angeordnet, dass diese bei begrenzter Auslastung des Theatersaals unabhängig vom Foyer genutzt werden kann. Kulturell bietet sie eine hervorragende Möglichkeit, um neue Veranstaltungsideen umzusetzen. So könnten in der Foyerbar Einführungen zu Vorstellungen, Vorkonzerte, Lesungen und Werkstattgespräche mit Künstlern, die im Haus auftreten, durchgeführt werden. Dies entlastet einerseits das bestehende Saalangebot zugunsten zusätzlicher Parallelveranstaltungen, andererseits erweitert es auch das Angebot. Beides wertet das kulturelle Programm auf und stärkt den persönlichen, familiären Charakter des Hauses.

Gemeinsam mit der Foyererweiterung war als weiterer Bestandteil der wertvermehrenden Massnahmen ein zusätzlicher Bankettsaal am Standort des provisorischen Foyers vorgesehen. Aus finanziellen Gründen wird darauf verzichtet. Der neue Bankettsaal hätte je nach geplanter Aktivität (Bankett, Apéro, Seminar, Vortrag, Sitzung) Platz für bis zu 100 Personen geboten. Eine Erweiterung mit dem Bankettsaal kann zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden.

#### **4.6 Garderobengebäude Seeliken 1947, (Position 8, CHF 0.00)**

In das Konzept der Gesamtsanierung wurde auch die Badeanstalt Seeliken mit einbezogen. Das Nebeneinander von Kulturhaus und Seebad ist für den Ort charakteristisch und wird nicht angetastet. Wie aus der Flugaufnahme mit der Visualisierung ersichtlich ist (Beilage 3), tangiert die massvolle Erweiterung des Foyers den Badebetrieb in keiner Weise. Die Bauarbeiten für die Foyererweiterung sind im Winterhalbjahr geplant. Aus Kostengründen sind zurzeit beim Garderobengebäude keine Sanierungsmassnahmen vorgesehen. Die vorhandenen Garderoben bleiben bestehen.

### **5 Projektorganisation**

Das Projektmanagement wird durch das Baudepartement der Stadt Zug, Abteilung Hochbau, wahrgenommen. Die Details der Projektorganisation sind aus dem Organigramm (Beilage 4) ersichtlich.

### **6 Kosten**

Die Kosten wurden mittels Vorausmassen und Schätzungen errechnet und entsprechen einem Genauigkeitsgrad von +/- 15% gemäss SIA 102 (reduzierte Teilprojekte = \*).

**Gesamtbaukosten LIGHT nach Teilprojekten:**

1	Baukredit Etappe 1 (G2045), bewilligt + realisiert	CHF	6'680'000.00
2	Projektierungskredit (G2046), bewilligt + realisiert	CHF	1'300'000.00
3	Altbau 1909 (mit Casinosaal)	CHF	6'030'000.00
4	Erweiterungsbau 1981 (mit Theatersaal)	CHF	3'590'000.00
5*	Bühnentechnik (beide Säle)	CHF	2'120'000.00
6	Altbau 1909 (Flächenoptimierung Lager/Wohnung)	CHF	1'700'000.00
7*	Neubau Foyererweiterung, Foyerbar	CHF	5'325'000.00
8*	Seeliken 1947 (Garderobengebäude)	CHF	0.00
<b>Total Gesamtbaukosten inkl. 8% MWST</b>		<b>CHF</b>	<b>26'745'000.00</b>

**Baukredit 2. Etappe:**

Total Gesamtsanierung, Gesamtbaukosten LIGHT	CHF	26'745'000.00
Projektierungskredit (G2046), bewilligt + realisiert	CHF	-1'300'000.00
Baukredit 1. Etappe (G2045), bewilligt + realisiert	CHF	-6'680'000.00
<b>Total Baukredit 2. Etappe inkl. 8% MWST</b>	<b>CHF</b>	<b>18'765'000.00</b>

**Wovon:**

Werterhaltende Massnahmen Etappe 2	CHF	13'440'000.00
Wertvermehrnde Massnahmen Etappe 2	CHF	5'325'000.00

Von den ursprünglichen Gesamtbaukosten von CHF 34'440'000.00 werden im Gesamtprojekt LIGHT CHF 26'745'000.00 realisiert. Nach Abzug des bewilligten und umgesetzten Baukredits der 1. Etappe sowie des Projektierungskredits für die 2. Etappe ergibt sich eine Nettoinvestition für die 2. Etappe vom CHF 18'765'000.00. Durch eine gezielte Planung und die Trennung von Wünschenswertem und Notwendigem konnten die Kosten um CHF 7'695'000.00 reduziert werden.

**Kennwerte Gesamtprojekt:**

Geschossfläche GF nach SIA 416	m <sup>2</sup>	9'256
Rauminhalt Gebäudevolumen V nach SIA 416	m <sup>3</sup>	50'744

**Kennwerte, Neubau:**

Geschossfläche GF nach SIA 416	m <sup>2</sup>	611
Rauminhalt Gebäudevolumen V nach SIA 416	m <sup>3</sup>	2'343

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 1. Februar 2012. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsabrechnung gilt der Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2011).

## 7 Termine

### Politische Termine:

Politische Termine		2012											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Stadtrat	13.03.2012												
Bau- und Planungskommission	27.03.2012												
Geschäftsprüfungskommission	12.04.2012												
Grosser Gemeinderat	08.05.2012												

### Bauliche Termine:

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat den Baukredit am 10. April 2012 bewilligt und der Zustimmung des Städtzuger Stimmvolks an der Urnenabstimmung vom 23. September 2012, sieht das Terminprogramm - vorbehältlich der rechtskräftigen Baubewilligung - wie folgt aus:

Grob-Terminprogramm	2012				2013				2014				2015				2016				2017			
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4
Schliessung Restaurant																								
Schliessung Theater																								
Neubau Foyererweiterung/Bar																								
Altbau 1909, Architekten Keiser-Bracher	2.1																							
Erweiterungsbau 1981, Architekten Ammann-	2.3																							
Bühnentechnik	2.4																							
Eröffnung neues Theater Casino Zug	2.5																							

## 8 Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung 2012, Konto 2220/50300, Objekt-Nr. 782, Artherstrasse 2-4 –Erneuerung Theater Casino Zug. Die Investition wird gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (§ 14 Abs. 3 Bst. d Finanzhaushaltgesetz) mit jährlich 10% abgeschrieben.

Theater-Casino Zug, Gesamterneuerung	Kosten bei Projektrealisierung	
<b>Objektkredit</b>	CHF	18'765'000.00
<b>Investition</b>	CHF	18'765'000.00
<b>Jährlich wiederkehrende Kosten</b>		
Abschreibung Objektkredit 10%	CHF	1'876'500.00
Zinsen 5%	CHF	469'125.00
Sachfolgekosten 2%	CHF	375'300.00
<b>Kosten total (inkl. MWST)</b>	<b>CHF</b>	<b>2'720'925.00</b>

Die Berechnung der jährlichen Folgekosten kann Beilage 5 entnommen werden.

## 9 Antrag des Stadtrates

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für den Umbau und die Sanierung des Theater Casino Zug, 2. Etappe, einen Baukredit von CHF 18'765'000.00 brutto, einschliesslich MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 13. März 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Pläne
3. Flugaufnahme mit Visualisierung
4. Organigramm Projektorganisation
5. Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge
6. Tabelle Investitionsvarianten

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Stadtrat André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Tel. 041 728 21 51, gerne zur Verfügung.

## B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Theater Casino Zug: Gesamtanierung, 2. Etappe; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2046.3 vom 13. März 2012

1. Für die Gesamterneuerung Theater Casino Zug wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 782, Artherstrasse 2-4: Projekt: Gesamterneuerung Theater Casino Zug, ein Baukredit von CHF 18'765'000.00 brutto, inkl. MWST bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2011) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung auf Grund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Die baulichen Massnahmen erfolgen unter weitgehender Rücksichtnahme auf die bereits gebaute Struktur des Altbaus.
4. Die Erweiterungen Neubauteile erfolgen unter weitgehender Rücksichtnahme auf das Seebad Seeliken.
5. Die Investition von CHF 18'765'000.00 ist mit jährlich 10 % abzuschreiben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).
6. Dieser Beschluss unterliegt der obligatorischen Volksabstimmung gemäss § 7 der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005. Der Beschluss tritt mit der Annahme durch das Volk in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
7. Gegen diesen Beschluss kann
  - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

- b) gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

8. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung: voraussichtlich 23. September 2012