

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Sitzung vom 11. August 2015
Beschluss Nr. 608.15

Baudepartement

Hochbau: Theater Casino Zug; Zwischenbericht zur Gesamtsanierung

1. Phase 1

1.1 Wettbewerb (Jahre 2004 und 2005)

Mit der Übernahme der Liegenschaft Theater Casino Zug von der Stiftung Theater Casino Zug am 7. Februar 1999 ging auch die Aufgabe, die anstehenden Unterhaltsarbeiten zu finanzieren, an die Stadt Zug über. Nach ersten dringenden Sicherheits- und Unterhaltsarbeiten wurde festgestellt, dass ein umfangreicher Sanierungs- und Unterhaltsbedarf besteht. Für die zeitgemässe und marktorientierte Positionierung des Hauses sollten zudem bauliche Erweiterungen beim Foyer, bei den Sitzungsräumen und im Restaurant umgesetzt werden. Dafür beantragten der Stadtrat und der Stiftungsrat einen Wettbewerbskredit von CHF 290'000.00. Der Grosse Gemeinderat beschloss diesen am 30. März 2004.

Nebst den bautechnischen Belangen waren für den zweistufigen Wettbewerb vier räumlich und betrieblich zusammenhängende Bereiche massgebend: Die Vergrösserung des Theaterfoyers, der Einbau eines Publikumlifts, die Schaffung eines Tagungsbereiches sowie die Attraktivitätssteigerung der Gastronomie, u.a. mit neuer Foyer-Bar und neuem, unterteilbarem Bankettsaal für rund 100 Personen. Die Badeanstalt Seeliken wurde in den Planungserimeter miteinbezogen.

In der 1. Stufe des Projektwettbewerbs im September 2004 wurde ein Konzept erstellt, welches das Zusammenwirken der vier Erneuerungsbereiche und die Wechselwirkung von Raumprogramm, Betriebsorganisation, städtebaulicher Gestaltung und Umgebungsgestaltung aufzeigte.

In der 2. Stufe im März 2005 erfolgte eine Präzisierung der Lösungsansätze mit vorgegebenem Raumprogramm mit einer Abschätzung des Investitionsbedarfs und einem Konzept im Bereich Lüftung und Belichtung.

1.2 Gesamtkonzept (Jahre 2008 und 2009)

Im Herbst 2008 wurde ein auswärtiges Architekturbüro beauftragt, eine bautechnische Zustandsanalyse, eine Massnahmenplanung mit Grobkostenschätzung und eine Investitionsplanung zu erstellen. Der Stiftungsrat und der Stadtrat nahmen im Januar 2009 davon Kenntnis. Im Anschluss beschloss der Stadtrat am 28. April 2009 die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes. Dieses hatte zur Vorgabe, Teile des Wettbewerbsprojektes zu übernehmen. Das im Wettbewerb obsiegende Architekturbüro Edelmann und Krell wurde mit der Erarbeitung der Grundlagen für das Gesamtkonzept beauftragt.

Am 25. Juni 2009 lagen die Grundlagen für das Gesamtprojekt vor. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Erweiterungsprojekt fand jedoch bei der Denkmalpflege keine Zustimmung. Deshalb wurde das Gesamtprojekt in zwei Etappen aufgeteilt:

Für die erste Etappe mit dem Umbau und der Sanierung von Küche, Restaurant, Lift und Saalboden wurde eine Baukreditvorlage erarbeitet. Für die zweite Etappe wurden weitere Studien erarbeitet und eine entsprechende Projektierungskreditvorlage vorbereitet.

2. Phase 2

2.1 Projektierungskredit (Jahre 2009 und 2010)

Der GGR beriet den Projektierungskredit (GGR-Vorlage Nr. 2046) am 27. Oktober 2009 zusammen mit dem Baukredit (GGR-Vorlage Nr. 2045) für den Umbau und die Sanierung von Küche, Restaurant, Lift und Saalboden des Theater Casino Zug. Der Bericht und Antrag des Stadtrates vom 1. September 2009 wurde nach eingehender Diskussion mit Änderungen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) zum Titel (neu: „Gesamtsanierung Theater Casino Zug mit optionaler Foyer-Erweiterung“) und zur Ziffer 1 (anstelle von „Erneuerung Theater Casino Zug“ neu „Sanierung und allfällige Erweiterung des Theaters Casino Zug“) genehmigt und ein Projektierungskredit von CHF 1'300'000.00 beschlossen. Ziel war, dass die Gewinner des Architekturwettbewerbs gemeinsam mit Spezialisten ein Gesamtkonzept für alle Sanierungs- und Anpassungsmassnahmen erarbeiten und eine Etappierung prüfen. Neben den notwendigen Sanierungsmassnahmen im Aussen- und Innenbereich wie auch bei der Haustechnik sollten vor allem Verbesserungen im Eingangsbereich, im Empfangsbereich und im Foyer erreicht werden. Im Zusammenhang mit dem architektonischen Konzept sollten auch die Rahmenbedingungen der Denkmalpflege eingehalten werden, denn sowohl das Casino als auch das Garderobengebäude Seeliken sind schützenswerte Baudenkmäler.

Am 10. Januar 2010 genehmigte das Volk zusammen mit dem Baukredit für die erste Etappe (Sanierung Küche, Restaurant, Lift und Saalboden) einen Projektierungskredit von CHF 1'300'000.00 für die zweite Etappe.

2.2 Denkmalpflege und Stadtbildkommission (Jahre 2010 und 2011)

Am 8. Juni 2010 wurde der Denkmalpflege eine weitere Planungsstudie präsentiert. Gemeinsam mit der Denkmalpflege wurde festgelegt, in welchem Perimeter die Foyer-Erweiterung geplant werden kann, ohne den Betrieb der Badi Seeliken zu beeinflussen oder zu stören. Die Denkmalpflege nahm diese Studie positiv zur Kenntnis. Parallel zur Studie wurde der Umbau des Restaurants in Angriff genommen und im Dezember 2010 fertig gestellt.

Vom Februar 2011 bis Juni 2011 wurde die überarbeitete Planungsstudie, wie sie sich aufgrund verschiedener Besprechungen zwischen Projektgruppe, Nutzergruppe und kantonaler Denkmalpflege präsentierte, insgesamt dreimal der Stadtbildkommission (SBK) unterbreitet. Zum einen wurden die architektonische Umsetzung und die Funktionalität zur Überprüfung empfohlen, zum anderen eine deutliche Trennung zwischen Badi Seeliken, dem Theater und dem Restaurant gefordert. An der Sitzung vom 9. Juni 2011 beurteilte die SBK das Projekt und empfahl dem Stadtrat, dieses weiter bearbeiten zu lassen.

2.3 Vorbereitung Baukredit (Jahr 2011)

Mit der vertieften Weiterbearbeitung kamen verschiedene Anliegen dazu, welche die Vorgaben des Investitionsprogramms einhalten mussten. Im Protokoll des Steuerungsausschusses (bestehend aus Mitgliedern des Stadtrats, des Stiftungsrats, des Finanzdepartements und des Baudepartements) vom 21. Dezember 2011 wurde festgehalten, dass die Sanierung des Altbaus und des Erweiterungsbaus zwingend notwendig sei. Für die Bühnentechnik müsse ein Drittel der geplanten Investitionen als kurzfristige Massnahme genügen. Die verbleibenden zwei Drittel von CHF 4,3 Mio. seien für das Jahr 2020 in die Finanz-Mehrjahresplanung aufzunehmen. Die vormalige Fernwärmezentrale, das Requisitenlager und die frei werdende Hauswartwohnung sollten zwecks Flächenoptimierung der Immobilie in die Überlegungen miteinbezogen werden. Foyer und Foyererweiterung fanden Unterstützung, der Bankettsaal hingegen sollte entfallen.

Auf raumakustische Massnahmen sollte verzichtet werden, ebenso auf Eingriffe in die Badeanstalt Seeliken (Garderobengebäude). Auf dieser Grundlage wurde die Abstimmungsvorlage vorbereitet.

2.4 Vorlage Baukredit: Kommissionsarbeiten (Jahr 2012)

Im Bericht und Antrag des Stadtrates vom 13. März 2012 für den Baukredit sind die oben erwähnten Einsparungen unter dem Begriff „Reduziertes Gesamtprojekt LIGHT“ zusammengefasst. In einer ersten Beratung vom 27. März 2012 beantragte die Bau- und Planungskommission (BPK), die Vorlage in zwei Varianten zu splitten, nämlich in eine „Casinosanierung mit Foyererweiterung“ sowie eine „Casinosanierung ohne Foyererweiterung“. Die Sanierung mit einem Umfang von CHF 13'440'000.00 sowie die Erweiterung im Umfang von CHF 5'325'000.00 wurden gutgeheissen. Am 12. April 2012 beriet die Geschäftsprüfungskommission (GPK) die Vorlage. Sie empfahl ein gesplittetes Abstimmungsverfahren mit Abstimmungsvarianten. Weiter sei der Baukredit für die Sanierung von brutto CHF 13,44 Mio. und ein zusätzlicher Investitionsbetrag für die weitere Sanierung der Fensterfront von CHF 1 Mio. zu bewilligen. Eine Foyer-Erweiterung sei abzulehnen.

Ebenfalls am 12. April 2012 reichte die grünliberale Partei (glp) ein Postulat ein mit der Forderung, eine Erweiterung der Badeanstalt Seeliken mit einem Holzrost zu prüfen. Einerseits wollte man die Fläche kompensiert haben, die bei einer Realisierung der Foyererweiterung verloren gehen würde, andererseits sollte damit das Platzproblem in der Badeanstalt gelindert werden.

Am 22. Mai 2012 beriet die BPK den Baukredit ein weiteres Mal. Die Frage der Foyererweiterung, der Liegeroste der Badi Seeliken sowie die Abstimmungsvarianten zur Casinosanierung waren die wichtigsten Diskussionspunkte. Die Kommission sprach sich klar dafür aus, dass beide Abstimmungsvarianten mit der Rosterweiterung zu ergänzen seien und der Gesamtkredit jeweils um CHF 270'000.00 zu erhöhen sei. Die GPK empfahl in ihrem Bericht und Antrag vom 4. Juni 2012, dass an ihren Anträgen vom 12. April 2012 ohne Änderungen festzuhalten sei. Die Rosterweiterung solle in einer separaten Vorlage erarbeitet und vorgelegt werden.

2.5 Vorlage Baukredit: Sitzung des Grossen Gemeinderates (GGR) vom 26. Juni 2012 und Volksabstimmung (Jahr 2012)

Nach intensiv geführten Diskussionen im GGR wurde Folgendes beschlossen:

- Reduktion der Gesamtkosten für die Sanierung von CHF 14.44 Mio. um CHF 800'000.00 auf CHF 13.64 Mio, es ist der Bauherrschaft überlassen, wo die CHF 800'000.00 eingespart werden.
- Für die Urnenabstimmung sollen dem Volk Abstimmungsvarianten vorgelegt werden.
- Die Sanierung wird ohne Rosterweiterung durchgeführt. Die Rosterweiterung wird mit einer separaten Vorlage, jedoch ohne zeitliche Verknüpfung mit der Casino-Vorlage erarbeitet.

Bei der Schlussabstimmung wurde eine Stimmempfehlung des GGR durch Namensaufruf eingeholt.

In der Variantenabstimmung wurden den Stimmbürgerinnen und -bürgern folgende Varianten vorgelegt:

- a) eine Sanierung des Theater Casino Zug inkl. Sanierung der Fassaden des seeseitigen Foyers zu CHF 13'640'000.00 brutto einschliesslich MWST oder
- b) eine Sanierung des Theater Casino Zug und die Erweiterung des Foyers sowie der Neubau der Foyer-Bar zu CHF 18'765'000.00 brutto einschliesslich MWST.

Am 25. November 2012 stimmte das Volk der Variante a) zu. Die Variante mit der Erweiterung des Foyers und dem Neubau der Foyer-Bar wurde abgelehnt. Mit diesem Volksentscheid wurden die Vorgaben für den damaligen Wettbewerb aus dem Jahr 2004 und 2005 hinfällig.

3. Phase 3

3.1 Planung Bauprojekt (Jahr 2013)

Gestützt auf die Baukredit-Vorlage und auf ein neu in Auftrag gegebenes Nutzungskonzept beschloss der Stiftungsrat Theater Casino Zug verschiedene Auftragspräzisierungen. Der Stadtrat übernahm an seiner Sitzung vom 4. Juni 2013 die folgenden Punkte:

- Die ehemalige Fernwärmezentrale wird als zusätzliches Lager über den vorhandenen Warenlift zugänglich und nutzbar gemacht.
- Die Hauswartwohnung soll für (fremde) Bürozwwecke umgebaut werden. Dafür werden die Umbaukosten (einschliesslich Liftanbindung) ermittelt.
- Für das obere und untere Seezimmer sind zukunftsgerichtete Multimediaanschlüsse für Gastronomie und multimediale Nutzung vorzusehen.

- Die Schallisolation zum grossen Casinosaal hat keine Priorität.
- Das Baudepartement wird beauftragt, Machbarkeitsvorschläge für einen zentralen Empfang / Single Point of Contact (SPoC) mit Kostenangaben zu prüfen und den Entscheidungsgremien vorzulegen.
- Es wird eine Machbarkeitsstudie mit Kostenberechnung für die Realisierung der Raumdurchsicht und für eine Tribüne auf der Empore erwartet.
- Die Nutzung des seeseitigen Dachgeschosses wird in die Planung einbezogen.

Die Termine wurden präzisiert und eine grösstmögliche Rücksichtnahme auf den Betrieb des Theater Casino Zug verlangt. Gleichzeitig gab der Stadtrat grünes Licht für die weiterführenden Planungsarbeiten der Sanierungsmassnahmen.

In der folgenden Zeit wurde die Planung des Bauprojekts mit den Präzisierungen des Stadtrates und den Kosteneinsparungen gemäss GGR-Beschluss vorangetrieben. Auch wurden die mit dem Wegfall des Erweiterungsneubaus einhergehenden Schnittstellen bereinigt. Darunter fielen der Rückbau des Fumoirs, die Neugestaltung des südlichen Resturanteingangs, die Entfluchtung (Fluchtwege) des unteren und oberen Seezimmers sowie des Foyers, der Rückbau des Zwischenbaus und der Ersatz der Glasfassade.

Im Zuge dieser Planungsarbeiten wurden mögliche betriebliche und räumliche Optimierungen als Optionen in das Bauprojekt mit einbezogen. Es waren dies:

- Verzicht auf den Ausbau bzw. die Umnutzung der Hauswartwohnung
- Single Point of Contact (SPoC) und Verlegung der Verwaltungsbüros
- Foyeroptimierungen mit auskragenden Balkonen und dem Einbau einer Pausenbar
- Nutzbarmachung der freigespielten seeseitigen Räume
- Nachrüstung und Optimierung der Lüftung/Klimaanlage.

Die Baueingabe mit diesen Optionen erfolgte am 28. Februar 2014, die Baubewilligung wurde am 6. Mai 2014 erteilt.

3.2 Kostenvoranschlag (Jahr 2014)

Parallel zur Bewilligungsphase wurde die Submission für die Kostenplanung und die Bauleitung durchgeführt. Die Submission sah vor, den Kostenvoranschlag (KV), welcher dem Baukredit zu Grunde lag, zu überarbeiten und anzupassen. Nach Auswertung der eingereichten Offerten erfolgte der Zuschlag am 18. März 2014 an das Büro Itten + Brechbühl AG.

Am 20. Juni 2014 konnten dem Kostenplaner die Grundlagenpläne zusammen mit den Auflagen aus der Baubewilligung zur Überarbeitung übergeben werden. Am 11. Juli 2014 wurde dem Baudepartement der überarbeitete Kostenvoranschlag abgegeben, welcher jedoch gleichentags zurückgewiesen wurde, weil die Kosten weit über dem Baukredit lagen. Das Kostenplanungsbüro rechnete in der Folge die Kosten von Grund auf neu und strukturierte diese klar. Die Zahlen wurden dem Baudepartement am 28. August 2014 vorgestellt und erläutert. Ein Vergleich zwischen dem KV, welcher dem Baukredit zu Grunde lag, und dem neu berechneten KV zeigte in gewissen Arbeitsgattungen immer noch grosse Unterschiede auf.

Diese konnten nicht zufriedenstellend erklärt werden. Das beauftragte Büro entschloss sich deshalb, den neu errechneten Kostenvoranschlag durch ein Drittbüro (ohne dass dem Bauherrn daraus weitere Kosten entstanden) plausibilisieren zu lassen. Am 21. Oktober 2014 bestätigten die Kostenplaner die ausgewiesenen Kosten von CHF 17,24 Mio. mit einer Genauigkeit von +/- 10 %.

Dem Stadtrat wurde an seiner Sitzung vom 4. November 2014 ein Aussprachepapier mit verschiedenen Szenarien unterbreitet. Auch die Variante eines Nachtragskredites wurde eingebracht. Der Stadtrat beauftragte daraufhin das Baudepartement, die Szenarien vertiefter zu prüfen und die Abweichung zur Abstimmungsvorlage aufzuzeigen. An der Stadtratssitzung vom 2. Dezember 2014 beschloss der Stadtrat, die Kosten für die Sanierungsvariante ohne den Anteil Bühnentechnik zu plausibilisieren. Erst nach Vorliegen dieser erneuten Plausibilisierung wollte der Stadtrat entscheiden, ob ein Nachtragskredit eingeholt werden solle, oder ob man am bewilligten Baukredit festhalte.

Am 23. Januar 2015 wurde dem Baudepartement ein Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % unterbreitet, welcher dem bewilligten Kostenrahmen entspricht. Darin war die Teilsanierung der Bühnentechnik, wie sie in der Baukreditvorlage von 2012 beschrieben war, nicht enthalten mit der Begründung, dass es von Vorteil sei, die Bühnentechnik als Ganzes in einem Zug zu sanieren. Die Hauswartwohnung entfiel ebenfalls, da diese nicht mehr benötigt wurde und wegen deren Zugehörigkeit zur Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) nicht fremdvermietet werden konnte und kann. Die Hauswartwohnung wird vom Betrieb seit längerem nicht mehr genutzt.

Am 17. Februar 2015 entschied der Stadtrat, dass die Sanierung im Rahmen des bewilligten Kredits zu erfolgen habe. Die vorgezogene Teilsanierung der Bühnentechnik sei auf das Jahr 2020 zu verlegen. In der Medienmitteilung vom 20. Februar 2015 informierte der Stadtrat umfassend über den Verzicht auf einzelne Massnahmen. Zugleich orientierte er, dass der Baustart auf Juni 2016 verschoben wurde, damit die Theater- und Musikgesellschaft ihr Programm der Saison 2015 / 2016 ohne Einschränkungen durchführen könne. Der Umstand, dass der heutige Gastrobetreiber auf eine Vertragsverlängerung verzichtete, eröffnete die Chance, die Arbeiten mit einer Bauzeit von rund 14 Monaten en bloc auszuführen.

3.3 Stand heute

Am 24. Februar 2015 reichte die SVP-Fraktion zuhanden des Grossen Gemeinderats eine Motion ein, mit der Forderung, dass dem GGR ein Zusatzkredit zu unterbreiten sei, um die vom Zuger Stimmvolk beschlossene Sanierung im Casino Zug umzusetzen. Der Bericht und Antrag für einen Zusatzkredit wird zusammen mit dem vorliegenden Zwischenbericht eingereicht werden. Die Ausführungsvorbereitungen können unabhängig von einer Annahme des Zusatzkredits gemacht werden. Bei Annahme des Kredits werden die zusätzlichen Arbeiten in die bereits laufenden Vorgänge eingebunden.

Ende Mai 2015 hat der Stadtrat die Bauprojektpläne für die weiterführende Planung freigegeben. Ende Juni 2015 werden die ersten Ausschreibungspakete (Ausschreibungspläne, Devisionierung, Submission und Vergabe) geschnürt. Ziel ist es, anfangs 2016 den grössten Teil der Arbeiten submissioniert zu haben. Damit wird auch eine optimale Kostensicherheit angestrebt. Baustart ist voraussichtlich anfangs Juni 2016.

Tabelle: Gesamtübersicht über den Kostenverlauf einschliesslich Zusatzkredit

Massnahmen	Start 2009	ab 2010	ab Nov. 2012	2015 GGR
1. Sofortmassnahmen	6'680'000.00	6'680'000.00	6'680'000.00	6'650'000.00
Küchensanierung etc.	6'680'000.00	6'680'000.00	6'680'000.00	1'650'000.00
2. Substanzerhaltung	10'920'000.00	10'920'000.00	10'920'000.00	14'070'000.00
² Projektierungskredit	1'300'000.00	1'300'000.00	1'300'000.00	1'300'000.00
Sanierung Altbau	6'030'000.00	6'030'000.00	6'030'000.00	7'676'000.00
Sanierung Ammannbau	3'590'000.00	3'590'000.00	3'590'000.00	5'094'000.00
3. Erneuerungsmassnahmen	6'370'000.00	6'370'000.00	2'120'000.00	4'880'000.00
Bühnentechnik	6'370'000.00	6'370'000.00		
-1. Etappe			2'120'000.00	³ 480'000.00
-2 .Etappe			Rest im 2020	⁴ 4'400'000.00
4. Optimierungsmassnahmen	0.00	0.00	1'700'000.00	390'000.00
Flächenoptimierungen Altbau			⁵ 1'700'000.00	
-Hauswartwohnung				Verzicht
-Fernwärmelager				⁶ 390'000.00
5. Erweiterungsmassnahmen	7'000'000.00	8'000'000.00	0.00	320'000.00
Flächenerweiterungen Ammannbau			Volk abgelehnt	
-Foyererweiterung/Foyerbar		5'325'000.00		
-Bankettsaal/Lagerräume		2'675'000.00		
-Single Point of Contact (SPoC) neu				320'000.00
Gesamttotal	30'970'000.00	31'970'000.00	21'420'000.00	26'310'000.00

¹ Betrag entspricht dem abgerechneten Baukredit.

² Gemäss städtischer Urnenabstimmung vom 10. Januar 2010.

³ Sind Investitionen, die eine Etappierung erlauben. Ist Bestandteil des vom Volk gesprochenen Kredits (2'120'000.00).

⁴ Im Investitionsprogramm 2015 bis 2024 sind unter KST 2225, Objekt-Nr. 18 Casino, im 2020 CHF 4.3 Mio. eingestellt.

⁵ Der Verzicht auf Erweiterungsmassnahmen führt zu Kostenverschiebung hin zur Flächenoptimierungen im Altbau.

⁶ Wurde im Herbst 2014 ausgeführt.

Quelle: Baudepartement

3.4 Weiteres Vorgehen

Als nächstes wird die Submissionsplanung für alle Gewerke bestehend aus Terminplan und Ausschreibungspaketen erarbeitet. Gleichzeitig werden die Ausschreibungsunterlagen bestehend aus den erforderlichen provisorischen Ausführungs- und Detailplänen für die Submission fertiggestellt. Derzeit werden die ersten Ausschreibungspakete (Ausschreibungspläne, Devisierung, Submission und Vergabe) für die öffentliche Publikation zusammengestellt. Es sind 6 Submissionspakete vorgesehen. Anfangs 2016 soll der grösste Teil der Arbeiten submissioniert sein mit dem Ziel einer optimalen Kostensicherheit. Der Baustart ist auf anfangs Juni 2016 festgelegt.

Sofern der Zusatzkredit vom Parlament am 29. September 2015 behandelt und beschlossen wird, ergeben sich keine terminlichen Verzögerungen, die einen Baustart im Juni 2016 verhindern.

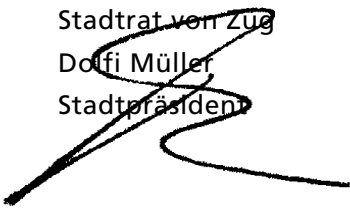
Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

b e s c h l i e s s t :

1. Der Zwischenbericht wird als Beilage zur Vorlage „Zusatzkredite zum Baukredit Gesamtsanierung 2. Etappe Theater Casino Zug, für die Sanierung der bühnentechnischen Anlagen und Erstellung eines Single Point of Contact (SPoC)“ verabschiedet.

2. Mitteilung an:
 - Baudepartement
 - Finanzdepartement
 - Kanzlei

Stadtrat von Zug
Dolfi Müller
Stadtpräsident



Martin Würmli
Stadtschreiber

