

Stadt Zug  
Finanzdepartement  
Immobilien

23. Februar 2017

## **ZSA Casino: Umnutzung; Zusatzinformationen zuhanden der GPK**

Zur Geschichte der ZSA Casino:

Mit Schreiben vom 19. Juli 2010 wurde die Schutzanlage ZSA Casino aufgehoben. Eine Rückerstattung von Subventionen durch die Stadt Zug hatte nicht zu erfolgen. Die Räume konnten damit einer privaten Nutzung zugeführt werden. Die Verantwortung für die private Nutzung (Betrieb und Unterhalt) ging vollumfänglich auf die Stadt Zug über.

Der Bedarf für zusätzliche Archivfläche ab dem Jahr 2015 ist seit 2007 bekannt. Bereits im Jahr 2010, kurz nach der Entlassung der ZSA aus dem Verzeichnis der Zivilschutzanlagen, hat der Lenkungsausschuss Immobilien (damals noch NSI, Nutzung städtischer Immobilien) die Umnutzung der ZSA Casino diskutiert. Eine erste Machbarkeitsstudie für die Umnutzung, die eine Anbindung an das (kantonale) Zeughaus wie auch die Stadtbibliothek beinhaltete, wurde im Frühling 2011 in Auftrag gegeben. Ziel war es, die Voraussetzungen für eine zivile Nutzung, beispielsweise für die Bibliothek, abzuklären.

Massgeblichstes Ergebnis dieser Studie war, dass eine private Nutzung ohne zusätzliche Entfluchtung nicht möglich ist. In einer weiteren Diskussion im LIM wurde auf die bestehende zeitliche Problematik mit der Erneuerung des Stadtgartens hingewiesen und dem Stadtrat das weitere Vorgehen in einer Aussprache unterbreitet. Der Stadtrat hat sich unter den damaligen Voraussetzungen für die Variante der Umnutzung mit einem Kurztunnel ausgesprochen, der die ZSA Casino mit der Bibliothek verbunden hätte. Die Kosten hierfür lagen gemäss Studie bei rund CHF 3.4 Mio. Diese Kosten wurden in die Investitionsrechnung aufgenommen. Die Umnutzung konnte zeitlich jedoch nicht mehr vor der Erneuerung des Stadtgartens aufbereitet werden. Somit war eine gemeinsame Ausführung nicht möglich. Eine Überprüfung der betrieblichen Abläufe hat aber ergeben, dass der Kurztunnel diese nicht wesentlich vereinfachen würde. Aufgrund dieser Erkenntnis wurden die Kosten in der Investitionsrechnung im Jahr 2014 auf CHF 2.05 Mio. reduziert. In der Zwischenzeit hatte sich herauskristallisiert, dass sich das per RR- und SR-Beschluss geplante gemeinsame Staats- und Stadtarchiv im kantonalen Verwaltungsbau (VZ3) verzögert. Dies wiederum hatte und hat Auswirkungen auf die Dringlichkeit für eine Zwischenlösung für das Stadtarchiv.

Das Stadtarchiv und die Bibliothek nutzen die ihnen zur Verfügung stehenden Archivräume täglich regelmässig circa 5–10-mal. Der Standort der neuen Kulturgüterschutzräume muss daher in unmittelbarer Umgebung liegen. Die städtischen Liegenschaften, die in unmittelbarer Umgebung liegen, weisen jedoch keinen geeigneten Raum auf, der die Anforderungen erfüllt. Eine Berücksichtigung in städtischen Neubauten wie bspw. im Riedmatt-Schulhaus scheiden aufgrund der Entfernung aus.

#### Digitalisierung/Archivierung:

Bei der Berechnung des künftigen Magazinraumbedarfs hat das Stadtarchiv den Effekt der Digitalisierung im Bereich der Aktenführung bereits berücksichtigt. Zwei Dinge sind zu bedenken: Der Papieranteil in der Verwaltung wird nie ganz verschwinden (Beispiele: rechtsgültige Verträge, Stadtratsprotokolle, grossformatige Pläne etc.). Zum anderen lagern in den Zwischenarchiven der städtischen Abteilungen aktuell noch rund 500 Tablarmeter archivwürdige Papierakten.

#### Fremdvermietung/Nutzung:

Eine Vermietung der ehemaligen ZSA Casino im aktuellen Zustand ist nicht möglich. Gemäss Art. 256 OR sind Mietflächen grundsätzlich in einem zum Gebrauch tauglichen Zustand zu überlassen. Dies bedingt im vorliegenden Fall der ZSA Casino einen zweiten Fluchtweg. Von einer Abgabe im Baurecht wurde abgesehen, da einerseits die rechtlichen Voraussetzungen nicht vorliegen und andererseits ein städtischer dringlicher Bedarf besteht. Die Erstellung der Bereitstellungsanlage wurde vom Bund subventioniert. Auf eine Rückforderung der Subventionen hat der Bund bei der Aufhebung der Schutzanlage verzichtet.

Für den Betrieb der Baute und der technischen Installationen werden seitens des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und des Amtes für Zivilschutz und Militär des Kantons Zug keine Haftung, Garantie oder Kosten übernommen. Lediglich bei einem Rückbau werden seitens des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und des Amtes für Zivilschutz des Kantons Zug einzig die anerkannten Mehrkosten gemäss Artikel 71 BZG übernommen. Bei der Umnutzung der ZSA Casino werden keine Rückbaukosten vom Bund übernommen.

Infrage kommende Nutzungen sind bedingt durch die Lage und fehlendes Tageslicht stark eingeschränkt. Die Eignung für Lagerflächen liegt somit auf der Hand. Für jede Nutzungsänderung muss jedoch ein zweiter Fluchtweg nachgewiesen werden. Die Möglichkeit, die Flächen für einen Archiv-Server zu nutzen, sind grundsätzlich (nach den beantragten Baumassnahmen) möglich.

Bereits vor der Ausserschutzstellung der ZSA Casino konnte die Stadt Zug die Flächen für eigene Zwecke im Rahmen einer Ausnahmeregelung nutzen. Die Auflage für die Nutzung bestand darin, die ZSA im Kriegsfall innerhalb von 24 Stunden zu räumen. Das seit dieser Ausnahmeregelung in der ZSA Casino eingelagerte (Archiv-)Gut muss, bei Ablehnung des Baukredits, anderweitig eingelagert werden. Hierfür müssen circa 100 m<sup>2</sup> Archivfläche, bevorzugt zusammenhängend, angemietet werden. Diese Fläche muss, wie oben erwähnt, grundsätzlich in unmittelbarer Umgebung der Bibliothek bzw. des Stadtarchivs liegen. In den kommenden Jahren erhöht sich der Bedarf auf bis zu 150 m<sup>2</sup>. Bis 2030 sind 300 m<sup>2</sup> (hochwertige) Archivfläche bereitzustellen. Diese Fläche reduziert sich gegebenenfalls für den Fall, dass das VZ3 realisiert würde oder ein Alternativstandort für das Staats- und Stadtarchiv bereitgestellt wird.

Bei voraussichtlich anfallenden durchschnittlichen Mietzinsen in Höhe von CHF 125/m<sup>2</sup>/a ist kurzfristig mit Mietzinskosten in Höhe von mindestens netto CHF 12'500.00 zu rechnen. Diese Kosten erhöhen sich in den kommenden Jahren auf CHF 18'750.00 jährlich und betragen voraussichtlich bis 2030 mindestens netto CHF 37'500.00 pro Jahr. Diese Angaben sind abhängig von der Realisierung einer gemeinsamen Lösung für das Staats- und Stadtarchiv. Kostensteigerungen sind keine eingerechnet. Nicht finanziell ausweisbar ist der Mehraufwand, der der Bibliothek und dem Stadtarchiv durch die zusätzlichen Wegstrecken entsteht. Im Weiteren wird es schwierig, in der Altstadt zusammenhängende Flächen anmieten zu können. Dadurch erhöht sich insgesamt auch der Verwaltungsaufwand.

#### Wasserleitung:

Für das Projekt Stadtgarten wurde, nachdem die Aufhebung der Schutzanlage vorlag, auf einer Länge von ca. 1.5 Meter eine Entwässerungsleitung in die Schutzanlage geführt. Damit die Anforderungen durch diese Verletzung wiederhergestellt werden kann, ist diese Entwässerungsleitung mit Beton zu umhüllen. Die „Mehrkosten“, die für diese Umhüllung anfallen, belaufen sich auf ca. CHF 3'000.00.



Entwässerungsleitung, Fotos: Stadt Zug

#### Fazit:

Vor diesem Hintergrund stellt sich nun die Frage, ob die Fläche mit zusätzlichen Investitionen für die Erfüllung städtischer Bedürfnisse und eine Vermietung an private Dritte nutzbar gemacht oder die Fläche brach liegen gelassen werden soll. Durch die Einnahmen der Fremdvermietung ist, wenn auch langfristig, ein „return on invest“ garantiert. Zusätzliche Ausgaben für die Anmietung von Archivräumen, die die Erfolgsrechnung belasten, bleiben aus.

Stadt Zug, 23. Februar 2017

Abteilungen Stadtarchiv, Hochbau und Immobilien