

Theater-Casino Zug, Um- und Erweiterungsbau,  
Zwischenbericht Nr. 3 über den Verlauf des Bauvorhabens  
Nachtragskreditbegehren

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 16. Dezember 1980

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat orientiert Sie über den Stand der Arbeiten beim Theater-Casino sowie über die Kosten des Bauvorhabens.

Altbau

Am 25. Februar 1980 konnte der renovierte Altbau mit der neuen Bankettküche wieder eröffnet werden. An zwei Sonntagen im März hatte die Bevölkerung Gelegenheit, das Casino gründlich zu besichtigen, was ein positives Echo auslöste. Die hohe Belegung zeigt, dass mit der Renovation des Altbaues das grosse Bedürfnis nach Sälen weitgehend befriedigt werden kann.

Der Vergleich zwischen der budgetierten, jährlichen Anzahl Nutzungen und den effektiven Anlässen während der ersten 10 Monate zeigt folgendes Resultat:

	Prognose gemäss GGR-Vorlage für 1 Jahr	Effektiv wäh- rend 10 Mona- ten 1980
Grosser und kleiner Saal (z.T. mit kl. Seezimmer)	29	100
Grosser Saal allein	65	22
Kleiner Saal allein	40	38
Oberes Seezimmer	-	47
Unteres Seezimmer allein	-	16
Konferenzraum		20

Die betrieblichen Erwartungen wurden somit weit übertroffen, da besonders die kombinierte Nutzung des grossen und kleinen Saales grossen Anklang fand. Nach der Eröffnung von Restaurant und Bar im Februar 1981 ist das Nutzungsangebot im Altbau komplett, wobei im Frühsommer noch die Terrasse auf der Seeseite dazukommt.

## Neubau

- Die Planung ist mit Ausnahme der Ausbaudetails für den neuen Theater- und Konzertsaal abgeschlossen.
- Gegenwärtig läuft die Submission für die Schlosserarbeiten. Die Schreiner- und Ausbauarbeiten für Theatersaal und Bühne wurden vor kurzem vergeben. Damit sind bis auf einige wenige Fertigstellungspositionen alle Arbeiten submissioniert bzw. vergeben.
- Der Rohbau konnte im August mit dem Betonieren der letzten Decke "aufgerichtet" werden.

Gegenwärtig laufen die Montagearbeiten der verschiedenen Installationen. Im November wurden die Montagen der bühnentechnischen Einrichtungen begonnen. Zudem werden im Eingangs- und Sockelgeschoss des Verbindungsbaues die Ausbauarbeiten vorangetrieben, so dass eine Benützung dieses Teiles ab Mitte Februar möglich wird.

## Kostenstand am 6. November 1980

Der sehr knapp gerechnete Kostenvoranschlag vom 1.4.77 zwang die Bauherrschaft und Bauleitung von Anfang an zur Sparsamkeit. Auf manch schöne und interessante Lösung oder Zusatzeinrichtung, die sich während der Bauzeit anbot, musste aus Kostengründen verzichtet werden. Die laufende Kostenkontrolle erleichterte das Abwägen bei solchen Entscheidungen.

Im letzten Zwischenbericht vor einem Jahr konnte noch eine knappe Reserve von ca 1% der Gesamtanlagekosten ausgewiesen werden. Verschiedene nicht vorhersehbare Ereignisse, die durch die angespannte Lage auf dem Bauwesen überdurchschnittlich gestiegenen Preise sowie betriebliche Verbesserungen, lösten jedoch Mehrkosten aus, die im Kostenvoranschlag nicht mehr aufgefangen werden können.

Die Zwischenabrechnung des Altbaues vom 5.8.80 (ohne Restaurant und Bar) sowie die ergänzte Kostenübersicht der Architekten vom 6.11.80 ergeben den nachstehenden Kostenvergleich.

Zum Kostenvoranschlag vom 1.4.1977 wurde die Teuerung gemäss Zürcher Baukostenindex aufgerechnet (Volksabstimmung vom 13. November 1977). Diesen Beträgen wurden die voraussichtlichen Abrechnungskosten gegenübergestellt.

	KV 1.4.1977	KV inkl. Index- Teuerung	Voraus- sichtl. Kosten	Mehr- / Minder- Kosten
<u>Altbau</u>				
0 Grundstück	46 200	46 200	41 200	- 5 000
1 Vorbereitungsarbeiten	184 600	185 000	136 000	- 49 000
2 Gebäude	4 300 000	4 580 000	4 720 000	+ 140 000
3 Betriebseinrichtungen	702 600	707 000	764 000	+ 57 000
4 Umgebung	41 700	47 000	70 000	+ 23 000
5 Baunebenkosten	83 000	83 000	150 000	+ 67 000
9 Ausstattung	179 000	200 000	233 000	+ 33 000
Honorare	938 900	1 000 000	1 042 000	+ 42 000
Total Altbau	6 476 000	6 848 200	7 156 200	+ 308 000
<u>Neubau</u>				
0 Grundstück	159 000	184 000	184 000	-
1 Vorbereitungsarbeiten	1 307 400	1 320 000	1 175 000	- 145 000
2 Gebäude	5 001 600	5 455 000	5 797 000	+ 342 000
3 Betriebseinrichtungen	2 762 000	3 080 000	3 131 000	+ 51 000
4 Umgebung	252 000	288 000	288 000	-
5 Baunebenkosten	105 000	105 000	222 000	+ 117 000
9 Ausstattung	231 000	277 000	369 000	+ 92 000
Honorare	1 601 000	1 705 000	1 780 000	+ 75 000
Total Neubau	11 419 000	12 414 000	12 946 000	+ 532 000
Gesamttotal	17 895 000	19 262 000	20 102 200	+ 840 000

Nach Berücksichtigung der Einsparungen bei den Vorbereitungsarbeiten (sehr günstiges Pfählungssystem im Altbau und sehr tiefe Submissionsangebote im Neubau) können die Mehrkosten bzw. Mehrleistungen gegenüber dem Kostenvoranschlag wie folgt begründet werden:

1. Wie wir Ihnen schon in den vorangehenden Zwischenberichten (Nr. 506, März 79 und Nr. 526, Okt. 79) mitgeteilt haben, ist der KV sehr knapp gehalten. Auf eine eigentliche Reserve wurde verzichtet in Erwartung eines "Submissionspolsters" von ca 5%. Leider wurden aber bei den nachträglich durchgeführten Submissionen diese erwarteten Rabatte nie angeboten. Im Gegenteil, die sehr gute Auslastung des Baugewerbes führte zu einer allgemeinen Kostensteigerung. Diese ausserordentliche Teuerung belastete hauptsächlich den Neubau und beträgt ca 37% der Mehrkosten.  
Besonders ins Gewicht fallen folgende Positionen:

	Mehrkosten gegenüber KV
Baustelleneinrichtung Neubau	ca Fr. 44'000.--
Baumeisterarbeiten Neubau	ca Fr. 217'000.--
Bestuhlung neuer Saal	ca Fr. 45'000.--

2. Eine zweite Gruppe von Mehrkosten ist durch unvorhersehbare Folgekosten entstanden. Trotz gründlichen Bauuntersuchungen beim Altbau sind zusätzliche Probleme entstanden, wie z.B. extrem schlechte Qualität des Bruchsteinmauerwerkes, Zersetzen der bestehenden Unterlagsböden während der Bauzeit etc., gegenseitige Folgekosten bei Zimmer-, Spengler- und Dachdeckerarbeiten, weil der Dachfuss und ein Teil der Dachflächen in sehr schlechtem Zustand waren.

Zudem mussten während den Pfählungsarbeiten für den Neubau zusätzliche Kontroll- und Sicherungsmassnahmen durchgeführt werden, weil sich der Altbau in Richtung Baugrube und See zu neigen begann. Diese Vorkommnisse lösten Kosten aus, die ca 18% der Mehrkosten betragen.

Besonders ins Gewicht fallen beim Altbau folgende Positionen:

	Mehrkosten gegenüber KV
Mehrarbeiten an der Dachkonstruktion mit Folgekosten:	
Zimmerarbeiten	ca Fr. 15'000.--
Spenglerarbeiten	ca Fr. 30'000.--
Dachdeckerarbeiten	ca Fr. 21'000.--
Schlechtes Mauerwerk:	
Baumeister	ca Fr. 20'000.--
Kernbohrungen	ca Fr. 34'000.--
Unterlagsböden ersetzen	ca Fr. 40'000.--
Stützmauer und Zaun gegen Artherstr. 6	ca Fr. 22'000.--

3. Als letzte Gruppe stehen die Aufwendungen für Verbesserungen, die technische und betriebliche Vorteile bringen, wie z.B. Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Bankett-Küche und der Restaurationsbetriebe.

Beim Erarbeiten des Projektes und des KV war man unter dem Kostendruck mehrmals bereit, auf Einrichtungen zu verzichten, die sich aber im Laufe der detaillierten Betriebsplanung als zwingend nötig erwiesen, z.B. Sonnenschutz Westfassade, Leuchter im Casino-Saal, Bodenheizung im Foyer etc.

Zudem ist man bestrebt, in akustischer Hinsicht eine möglichst optimale Lösung zu finden. Dies bringt vorallem in bautechnischer Hinsicht (Schallschutz) und in Fragen der räumlichen Gestaltung (Tonqualität) zusätzliche Aufwendungen. Diese Massnahmen umfassen ca 45% der Mehrkosten.

Besonders ins Gewicht fallen beim Altbau folgende Positionen:

	Mehrkosten gegenüber KV
Neuer Leuchter im Casino-Saal	ca Fr. 45'000.--
Sonnenschutz Westseite	ca Fr. 15'000.--
Kommunikationsanlage	ca Fr. 41'000.--
Waschküche für Restaurant	ca Fr. 20'000.--
3. Convectomat für Bankettküche	ca Fr. 21'000.--
Bühnenvorbau grosser Saal	ca Fr. 7'000.--
Barausbau	ca Fr. 15'000.--

Besonders ins Gewicht fallen beim Neubau folgende Positionen:

	Mehrkosten gegenüber KV
Akustische Massnahmen am Bau	ca Fr. 100'000.--
Hallraum für Konzertakustik	ca Fr. 70'000.--
Bodenheizung Foyer	ca Fr. 17'000.--
Möblierung Foyer	ca Fr. 50'000.--
Schlosserarbeiten	ca Fr. 50'000.--
Sonnenschutz Foyer	ca Fr. 12'000.--

Die effektiven Mehrkosten von total Fr. 840'000.-- gegenüber dem Kostenvoranschlag bedeuten eine Kostenüberschreitung von 4,2% und sollten in Form eines Nachtragskredites bewilligt werden.

#### Fertigstellungstermine

Als nächste Etappe werden die Arbeiten im Restaurant und in der Bar des Altbaues sowie der Haupteingang und die WC-Gesamtanlage im Neubau beendet. Dies ermöglicht die Eröffnung des Restaurants ab Ende Februar 1981, mit gleichzeitiger Benützung des neuen Haupteinganges. Die Ausbauarbeiten des Theatersaales sind so geplant, dass die Eröffnung in der 2. Hälfte Oktober 1981 stattfinden kann.

Umgebungsgestaltung

Nachdem der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 9. September 1980 den Stadtrat beauftragte, die Umgestaltung der Seelikon mit einem max. Aufwand von Fr. 300'000.-- vorzubereiten, wurden in der Zwischenzeit die Grundlagen überprüft und die Kreditvorlage vorbereitet.

In den nächsten Monaten wird zudem die Planung des Platzes zwischen dem neuen Theater und der Altstadt weitergeführt. Bericht und Antrag dazu werden dem Grossen Gemeinderat im Frühsommer 1981 vorgelegt.

Antrag:

Wir beantragen Ihnen, vom 3. Zwischenbericht über den Verlauf der Realisierung beim Um- und Erweiterungsbau des Casinos Kenntnis zu nehmen. Zudem ersuchen wir Sie, einen Nachtragskredit von Fr. 840'000.-- zu bewilligen.

Zug, 16. Dezember 1980

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:  
W.A. Hegglin                      A. Grünenfelder

- Beschlussesentwurf

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.

BETREFFEND THEATER-CASINO ZUG, UM- UND ERWEITERUNGSBAU  
ZWISCHENBERICHT NR. 3 UEBER DEN VERLAUF DES BAUVORHABENS  
NACHTRAGSKREDITBEGEHREN

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 579  
vom 16. Dezember 1980

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

1. Vom 3. Zwischenbericht über den Verlauf der Realisierung beim Um- und Erweiterungsbau Theater-Casino Zug wird Kenntnis genommen.
2. Der Stiftung Theater-Casino wird für die Um- und Erweiterungsbauten ein Nachtragskredit von Fr. 840'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug,

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:

Theater-Casino Zug, Um- und Erweiterungsbau  
Zwischenbericht Nr. 3 über den Verlauf des Bauvorhabens  
Nachtragskreditbegehren

---

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 6. Januar 1981

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Bericht der Kommission

Die Bau- und Planungskommission behandelte den Bericht Nr. 3 über den Verlauf des Bauvorhabens und das Nachtragskreditbegehren betreffend Um- und Erweiterungsbau Theater-Casino Zug an ihrer Sitzung vom 6. Januar 1981 im Beisein des Baupräsidenten und der Sachbearbeiter.

Wie in ihrem Bericht Nr. 526.2 erwähnt erwartete die Bau- und Planungskommission "mit Spannung" den nächsten Zwischenbericht über den Verlauf des Bauvorhabens. Nun liegt er vor, bezüglich der Baukosten verbunden mit einem Nachtragskreditbegehren von rund 4.2 % des mit der Index-Teuerung aufgerechneten Kostenvoranschlages sowie mit einer rund halbjährigen späteren Inbetriebnahme. Die Kommission analysierte die Kosten- und Terminseite eingängig und erstattet Ihnen hiezu nachfolgenden Bericht, verbunden mit ergänzenden Angaben zum Bericht und Antrag des Stadtrates. Eintreten wurde übrigens nicht bestritten.

Rund die Hälfte des nun beantragten Nachtragskredites stammt aus der Aufwandgruppe "für Verbesserungen, die technische und betriebliche Vorteile bringen" (Bericht S. 5). Hier kann man sich die Frage stellen, ob sie tatsächlich notwendig sind. Die Bau- und Planungskommission konnte sich aber, aufgrund der detaillierten Auskünfte überzeugen, dass hierzu akzeptable Beweggründe vorliegen. Zum Beispiel wurde der neue Leuchter im Saal des Casino-Altbaues bei der Kostenvoranschlag-Bereinigung im Vorfeld des Kreditbegehrens gestrichen, in der Annahme, ein Spender übernehme später diese Kosten. Der Nichtgenanntseinwollende übernahm dann jedoch eine andere Gabe und die Beurteilung des Zustandes des alten Leuchters im fertig renovierten Saal war nicht gerade vorteilhaft. Die Waschküche für das Restaurant wurde vom Betriebsplaner von Anfang an weggelassen, da er annahm, die Wäsche würde auswärts gewaschen. Der Wirt errechnete jedoch in der Folge eine kostengünstigere Lösung mittels einer eigenen Waschküche. Dass es eines dritten Convectomates bedarf, zeigte sich, als Grösse und Umfang der Bankett-Verpflegung bekannt war. Die Mehrkosten beim Neubau infolge akustischer Massnahmen

sind in zusätzlichen bautechnischen Massnahmen begründet, die vom Akustik-Ingenieur erst im Zuge der Feinplanung verlangt wurden (z.B. hochwertigere Türen, verbesserte Deckenanschlussdetails, schallschluckende Massnahmen im Bereiche der Lüftungszentrale etc.). Von Erfahrungen von seit ein paar Jahren in Betrieb stehender neuer Theater profitierend, ergab sich, dass eine befriedigende Konzeptakustik nur mittels eines zusätzlichen Hallraumes erreicht werden kann, deshalb die diesbezüglichen Mehrkosten. Auch weitere Abweichungen zum Kostenvoranschlag konnten zur Zufriedenheit der Kommissionsmitglieder begründet werden.

An dieser Stelle sei auch erwähnt, dass der dem Kreditbegehren zugrunde gelegte Kostenvoranschlag sehr knapp gehalten war. In vielen Fällen zeigte sich auch, dass Unternehmer von früher eingereichten Offerten Abstand nahmen und zu höheren Preisen ein anderer Handwerker gefunden werden musste.

Mit Nachdruck muss auch darauf aufmerksam gemacht werden, dass gemäss Praxis des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) ein Architekt sich für Abweichungen von bis zu + 5 % des Kostenvoranschlages nicht speziell rechtfertigen muss, solche Abweichungen also im Rahmen einer sogenannten Ausführungstoleranz liegen. Nach Angaben der verantwortlichen Personen im Stadtbauamt sollte nun der Abschluss des Bauvorhabens mit dem Zusatzkredit von 840'000.-- Franken (4,2 % des mit der Indexsteigerung hochgerechneten Kostenvoranschlages) möglich sein.

Auch hier hat sich übrigens die Methodik der Zwischenberichtewieder einmal bewährt, war man doch gezwungen, eine laufende Kostenkontrolle mit dauernder Hochrechnung der voraussichtlichen Gesamtkosten vorzunehmen.

Die nun angegebenen neuen Fertigstellungstermine (Restaurant mit Bar Ende Februar 1981 und Theatersaal 2. Hälfte Oktober 1981) können toleriert werden. Ersteres wurde auf Wunsch des Restaurateurs später angesetzt und bezüglich der Inbetriebnahme des Theatersaales ist sowieso nur eine solche auf Beginn einer neuen Spielsaison sinnvoll.

## II. Antrag der Kommission

Die Bau- und Planungskommission beantragt Ihnen einstimmig vom 3. Zwischenbericht über den Verlauf der Realisierung beim Um- und Erweiterungsbau des Casinos Kenntnis zu nehmen und den Nachtragskredit von Fr. 840'000.-- zu bewilligen.

Für die Bau- und Planungskommission

P. Rupper, Präsident

Theater-Casino Zug, Um- und Erweiterungsbau, Zwischenbericht Nr. 3 über den Verlauf des Bauvorhabens  
Nachtragskreditbegehren

---

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 13. Januar 1981

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

An ihrer Sitzung vom 13. 1. 81 hat die Geschäftsprüfungskommission den Zwischenbericht Nr. 3 über den Verlauf des Bauvorhabens mit Nachtragskreditbegehren im Beisein von Herrn Stadtpräsident Walther A. Hegglin, Finanzchef, beraten.

Als erstes diskutierte die Kommission die Frage, ob der Grosse Gemeinderat berechtigt sei, zu einem Kredit, welcher durch das Volk beschlossen worden ist, einen Nachtragskredit zu sprechen oder ob dadurch nicht der Volkswille missachtet werde. Es wurde Befürchtungen geäussert, dass dieses Vorgehen ein Präjudiz für künftige Fälle sein könnte.

Der Stadtrat legt Wert darauf, mit der Vorlage zu zeigen, dass er bei diesem Projekt die Kosten im Griff hat und dass die Mehrkosten, welche bis zur Bauvollendung entstehen werden, bekannt sind. Die Ueberschreitungen machen insgesamt nur 4,2 % des bewilligten Kredites aus.

Nach einiger Diskussion findet die Kommission, dass die Rechte der Bürger durch das fakultative Referendum genügend gewahrt sind.

Die Kommission ist der Auffassung, dass die Stadt Zug trotz der erwähnten Ueberschreitungen zu einem zweckmässigen und preisgünstigen Theaterneubau kommt. Sie empfiehlt deshalb dem Grossen Gemeinderat einstimmig, vom dritten Zwischenbericht vom Um- und Erweiterungsbau des Casinos Kenntnis zu nehmen und den Nachtragskredit von Fr. 840 000.-- zu bewilligen.

Für die Geschäftsprüfungskommission

Peter Bossard, Präsident

Zug, 14. 1. 81 pb-uh

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR. 439  
BETREFFEND THEATER-CASINO ZUG, UM- UND ERWEITERUNGSBAU  
ZWISCHENBERICHT NR. 3 UEBER DEN VERLAUF DES BAUVORHABENS  
NACHTRAGSKREDITBEGEHREN

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 579 vom 16. Dezember 1980

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

1. Vom 3. Zwischenbericht über den Verlauf der Realisierung beim Um- und Erweiterungsbau Theater-Casino Zug wird Kenntnis genommen.
2. Der Stiftung Theater-Casino wird für die Um- und Erweiterungsbauten ein Nachtragskredit von Fr. 840'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Zug, 27. Januar 1981

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident: A. Schärer

Der Stadtschreiber: A. Grünenfelder

Referendumsfrist: 31. Januar 1981 - 2. März 1981