

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Interpellation Fraktion Alternative-CSP betreffend unbenutzter Wohnung im Altbau des Theaters Casino

Antwort des Stadtrats vom 4. September 2018

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 14. Mai 2018 hat die Fraktion Alternative-CSP die Interpellation „Unbenutzte Wohnung im Altbau des Theaters Casino“ eingereicht. Sie stellt darin dem Stadtrat eine Reihe von Fragen. Wortlaut und Begründung des Vorstosses sind aus dem vollständigen Interpellationstext im Anhang ersichtlich.

Frage 1

Weshalb wird diese Wohnung nicht mehr benutzt?

Antwort

Die Wohnung wird zwar nicht mehr als Hauswartwohnung benutzt, die nicht renovierten Räume dienen aber der Theater- und Musikgesellschaft Zug (TMGZ) als Lager.

Zusammen mit der TMGZ und der Stiftung Theater Casino Zug war entschieden worden, dass die Hauswartwohnung nicht saniert wird. Dies wurde dem Stadtrat vorgelegt und von ihm so beschlossen. Aufgrund einer umfassenden Nutzungsbetrachtung verzichtete man lieber auf die Sanierung der Hauswartwohnung als auf die Sanierung betriebsnotwendiger Teile. Der Entscheid, auf die Hauswartwohnung zu verzichten, fiel auch deshalb, weil sie gar nicht mehr benötigt wird. Eine Vermietung als Wohnung ohne Bezug zum Theaterbetrieb ist zudem aufgrund der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB), in der sich das Gebäude befindet, nicht möglich. In einer Zone OeIB ist eine Wohnnutzung nur zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit dem Betrieb steht.

Frage 2

Weshalb war die Wohnung nicht Teil der Sanierung, wie es in der Abstimmungsbroschüre zur Gesamtsanierung angekündigt wurde?

Antwort

In der Abstimmungsbroschüre ist unter „3. Die Massnahmen im Einzelnen; Altbau 1909, Flächenoptimierung (Teilprojekt 6, CHF 1.7 Mio.)“ folgender Wortlaut zu finden:

„Bei diesem Teilprojekt geht es um Optimierungen im Zusammenhang mit dem Flächenmanagement der Immobilie. Es betrifft dies das vormalige Fernwärmelager, welches [...] und die Hauswartwohnung.“

Eine Sanierung wurde damit nicht angekündigt. Die genannte Optimierung des Flächenmanagements war Grundlage für den Entscheid, sich auf die betriebsnotwendigen Teile zu beschränken und damit den vorgegebenen finanziellen Rahmen, der Hauptnutzung entsprechend, optimal einzusetzen.

Frage 3

Haben Vorgaben der Gebäudeversicherung den Entscheid mitbeeinflusst?

Antwort

Die Auflagen für eine Umnutzung der Räumlichkeiten betrafen die Themen Erschliessung und Brandschutz gemäss Vorgaben der Gebäudeversicherung Zug, waren jedoch für die ehemalige Hauswartwohnung nicht mehr relevant, weil eine Umnutzung nicht weiterverfolgt wurde.

Frage 4

Hat der Stadtrat aus Spargründen, damit das Budget eingehalten werden konnte, auf den Ausbau des Zuganges und damit auf die Verwendung dieser Raumreserve verzichtet?

Antwort

Die Zielsetzung des Stadtrates war nicht das Sparen, sondern die Einhaltung des bewilligten Baukredites. Hierfür waren in der Detailplanung Anpassungen am Projekt notwendig. Aus heutiger Sicht wird das Ziel des nutzungsgerechten Einsatzes der finanziellen Mittel erreicht.

Frage 5

Wie viel würde die Realisierung der Erschliessung und des Umbaus der Wohnung zu Büros kosten?

Antwort

Die damals geprüfte Variante wurde mit Kosten von rund CHF 800'000.00 ohne Liftanbindung veranschlagt. Eine Machbarkeitsstudie müsste zuerst darlegen, welche Varianten aus heutiger Sicht (unter Betrieb) überhaupt realisiert werden könnten. Tendenziell ist von einem höheren Kostenrahmen zwischen CHF 1.0 Mio. und CHF 1.2 Mio. auszugehen.

Frage 6

Wie viele Mieteinnahmen könnten durch die Nutzung der leerstehenden Räume anstelle der gegenwärtigen Mietkosten für die Büroräume der tmgz an der Aegeristrasse erzielt werden?

Antwort

Ausgehend von Baukosten in der Höhe von CHF 1.0 Mio. ergibt sich eine Kostenmiete von ca. CHF 280.00 pro m²/Jahr respektive ca. CHF 50'000.00 pro Jahr. Die TMGZ mietet zurzeit Büroräumlichkeiten an der Aegeristrasse 8 im Umfang von rund 77 m² à ca. CHF 465.00 pro m²/Jahr (inkl. NK/Wasser/Strom), was einer Mietausgabe von ca. CHF 36'000.00 pro Jahr entspricht.

Frage 7

Welche Synergien könnten für die tmgz erreicht werden, wenn die Büroräume im Casino untergebracht würden?

Antwort

Nach Ansicht von Samuel Steinemann, Intendant TMGZ, würden Büroräume im Theater Casino Zug die Zusammenarbeit zwischen der Stiftung, der Restauration und der TMGZ stärken. Die heutige Distanz Aegeristrasse – Theater Casino Zug erschwert die Führung des Gesamtbetriebes, die durch das Organigramm mit drei Institutionen (Stiftung, TMGZ, Gammacatering) ohnehin schon komplex ist. Samuel Steinemann sieht weitere Verbesserungen bei der Künstlerbetreuung und der Abwicklung der über 80 TMGZ-Veranstaltungen pro Saison. Die aktuelle Situation ist aus der Sicht der TMGZ tragbar, aber nicht optimal.

Fazit und Massnahmen

Der Verzicht auf die Sanierung der Hausmeisterwohnung erfolgte aus finanziellen Überlegungen. Der Entscheid konnte aber auch deshalb gefällt werden, da die Hauswartwohnung als solche nicht mehr benötigt wird und eine Fremdvermietung aufgrund der Lage in der Zone OelB nicht zulässig ist.

Der Stadtrat wird die Möglichkeiten zum Um- und Ausbau der Hauswartwohnung erneut abklären lassen. Eine Änderung der Nutzung und die damit einhergehenden Baumassnahmen sind jedoch mit erheblichen finanziellen Aufwendungen verbunden. Die Planung zur Umsetzung muss Faktoren wie Sicherheit, Baulärm, Staubentwicklung und dergleichen einbeziehen. Auch die Frage der Erschliessung muss beachtet und die brandschutztechnischen Auflagen müssen erfüllt werden. Um Aussagen zur Wirtschaftlichkeit zu erhalten, wird der Stadtrat eine Vorstudie und eine Kostenkalkulation in Auftrag geben. Auf dieser Grundlage können dann weitere Gespräche mit der TMGZ geführt und das weitere Vorgehen beschlossen werden.

Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Antwort des Stadtrates zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 4. September 2018

Dolfi Müller
Stadtpräsident

Beat Moos
Stadtschreiber-Stv.

Beilage:

- Interpellation Fraktion Alternative-CSP betreffend unbenutzter Wohnung im Altbau des Theaters Casino

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, Karl Kobelt, Finanzdepartementsvorsteher, Tel. 041 728 21 21.