

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2045

Theater Casino Zug: Umbau und Sanierung von Küche, Restaurant, Lift und Saalboden; Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 1. September 2009

Das Wichtigste im Überblick

Das Theater Casino Zug an der Artherstrasse 2-4 besteht aus einem 100-jährigen Altbau mit dem grossen und dem kleinen Casinosaal sowie dem Restaurant und einem Anbau mit Theatersaal, Bühne und Foyer. Der Anbau wurde 1981 erstellt. Hauptgebäude wie Anbau müssen saniert werden. Deshalb wird zurzeit ein Konzept für eine Gesamtsanierung einschliesslich betrieblicher Erweiterung erarbeitet. Der entsprechende Projektierungskredit wird dem Grossen Gemeinderat mit einer separaten Vorlage (GGR-Vorlage Nr. 2046) unterbreitet.

Mit dem vorliegend beantragten Baukredit soll - auch im Hinblick auf den im Sommer 2010 stattfindenden Pächterwechsel - unabhängig vom erwähnten Projektierungskredit für das Gesamtprojekt der dringend zu sanierende Gastrobereich vorgezogen werden. Die zu treffenden Massnahmen umfassen den Einbau eines behindertentauglichen Gästelifts, die Erneuerung des Küchen- und Restaurantbereichs sowie die Sanierung des Saalbodens im Theatersaal.

Für den Umbau und die Sanierung von Küche, Restaurant, Lift und Saalboden im Theater Casino ist ein Kredit von CHF 6'680'000.-- zu bewilligen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag für einen Baukredit für den Umbau und die Sanierung von Küche, Restaurant, Lift und Saalboden im Theater Casino Zug.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1.	Ausgangslage	2
1.1	Liegenschaftenportrait und Objektanalyse	2
1.2	Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Theater Casino Zug	3
2.	Projektziele und Nutzung	4
3.	Bauprojekt	4
3.1	Projektbeschreibung	4
3.2	Gastro-Konzept	5
3.3	Gebäudetechnik	6
3.3.1	Elektrische Installationen	6
3.3.2	Lüftung/Kältetechnik	6
3.3.3	Heizung	7
3.3.4	Sanitäre Installationen	7
3.4	Ausbau Betriebseinrichtungen	7
3.4.1	Materialisierung und Restauranteinrichtung	7
3.4.2	Kücheneinrichtung	7
4.	Projektorganisation	8
4.1	Steuerungsausschuss	8
4.2	Gesamtprojektleitung	8
4.3	Nutzer- und Planungsteams	8
5.	Betriebskonzept	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Übergangsphase während der Bauzeit	9
6.	Kosten	10
6.1	Kostenzusammenstellung nach BKP	10
6.2	Rahmenbedingungen	10
7.	Termine	11
8.	Finanzierung	12
9.	Antrag des Stadtrates	12

1. Ausgangslage

1.1 Liegenschaftenportrait und Objektanalyse

Das Casino wurde in den Jahren 1907 bis 1909 von den Zuger Architekten Dagobert Keiser und Richard Bracher im neobarocken Stil erbaut (vgl. INSA Band 10, S. 502). Das Gebäude liegt an der Artherstrasse, oberhalb der Badeanstalt Seeliken direkt am Zugersee und verfügt seeseits über grosszügige Terrassen. Der grosse Casinosaal weist eine schwierige Akustik auf und genügte den gestellten Ansprüchen nicht. Nach zunächst vielfach diskutierten Überlegungen, das Gebäude abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen, wurde es vollständig restauriert und im Norden mit einem modernen Neubau mit Theatersaal und Foyer von den Architekten Hans-Peter Ammann und Peter Baumann in den Jahren 1979 bis 1981 ergänzt (vgl. Zuger Bautenführer, S. 63).

Das Theater Casino verfügt über den grössten Saal der Stadt sowohl für Veranstaltungen als auch für Bankette. Als Kulturzentrum und Ort für verschiedenste Veranstaltungen finden dort pro Jahr etwa 900 Veranstaltungen statt.

Seit 1999 ist die Liegenschaft im Eigentum der Stadt Zug. Der Gebäudeversicherungswert beträgt rund CHF 49 Mio.

In den vergangenen Jahren wurden lediglich allerdringendste Sanierungsarbeiten durchgeführt, um den Betrieb aufrecht zu erhalten. In dieser Zeit hat sich ein beträchtlicher Sanierungsbedarf aufgestaut, der detailliert aufgenommen und dokumentiert worden ist. Dies betrifft insbesondere die Fassaden, die Fenster und Türen, die Flachbedachungen, die Haustechnik, die Saalböden, das Restaurant mit Einrichtung, die Bühnenanlage sowie die Küche und weiteres. Darüber hinaus wurden seitens Betreiber und Nutzer diverse Bedürfnisse zur Verbesserung und Modernisierung angemeldet. Die Erneuerung und Anpassung des Gebäudes soll mit architektonischer Sorgfalt angegangen werden. Dazu soll ein Gesamtkonzept über alle Baubereiche und Phasen erarbeitet werden. Hierfür wird dem Grossen Gemeinderat mit einer separaten Vorlage ein Projektierungskredit beantragt (vgl. GGR-Vorlage Nr. 2046).

Da der Vertrag des bisherigen Pächters des Restaurants im Juni 2010 ausläuft, soll der Pächterwechsel genutzt werden, um die dringend erforderlichen Sanierungen des Gastronomiebereichs vorzunehmen. Diese vorgezogenen Massnahmen umfassen den Einbau eines neuen Gästelifts, die Erneuerung des Küchen- und Restaurationsbereichs sowie die Sanierung des Saalbodens.

Bis zur Neueröffnung des Restaurants wird das Theater Casino Zug ohne Restaurant funktionieren müssen. Eine Gegenüberstellung von Aufwand und Ertrag hat gezeigt, dass ein Provisorium unverhältnismässig teuer wäre. Der neue Pächter kann mit einem neuen Restaurant und rückwärtig angelegten Nebenräumen ab Anfang 2011 starten. Während der Bauphase wird die Verpflegung mit einem externen Catering sichergestellt.

1.2 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. Die Stiftung stellt sicher, dass das Theater-Casino Zug weiterhin ein Kultur- und Begegnungszentrum für Vereine, politische Parteien, nicht kommerziell orientierte Organisationen sowie 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.

Die Funktion des neuen Pächters im Theater Casino Zug ist die eines Dienstleisters im Kulturhaus. In erster Linie betreibt er das Restaurant, welches der Verpflegung von Theaterbesuchern und externen Gästen dient. Weiter übernimmt er die Pausenverpflegung im Foyer während den Veranstaltungen und kann, wenn dies die Kunden wünschen, auch ein Catering für die weiteren Räumlichkeiten im Theater Casino übernehmen.

2. Projektziele und Nutzung

Der Stadtrat und der Stiftungsrat sind überzeugt, dass der Erfolg des Theater Casino Zug nebst der einmaligen Lage am See insbesondere auf die Synergie von Kultur, Soziokultur und Restauration beruht. Dadurch ist das Theater Casino Zug ein Begegnungsort von regionaler und überregionaler Bedeutung. Um die Anziehungskraft weiterhin zu sichern, muss die Infrastruktur Instand gehalten und den veränderten Bedürfnissen möglichst breiter Benutzerkreise angepasst werden. Gäste kommen heute ins Casino, um eine kulturelle, politische oder wirtschaftliche Veranstaltung zu besuchen und oder an einem Bankett teilzunehmen. Der Stadtrat und der Stiftungsrat wollen für die Zukunft eine marktorientierte Entwicklung des Unternehmens sicherstellen, indem Rahmenbedingungen geschaffen werden, die nebst den Erwartungen an eine Non-Profit-Organisation auch ertragsorientierte Aktivitäten zulassen. Erst damit können – nebst der städtischen Unterstützung – die notwendigen Deckungsbeiträge zur Mitfinanzierung der Non-Profit-Dienstleistungen erwirtschaftet werden.

3. Bauprojekt

3.1 Projektbeschreibung

Mit dem Projekt sollen vier Interventionsschwerpunkte, die sowohl auf der räumlich-architektonischen wie auch auf der organisatorisch-logistischen Ebene in enger Beziehung zueinander stehen, zusammengeführt und baulich umgesetzt werden (vgl. Pläne, Beilage 2):

Grundinstandsetzung Küche: Der längst in die Jahre gekommene Küchenbereich weist einen dringenden Instandsetzungsbedarf auf. Das Leitungsnetz und sämtliche technischen Installationen und Geräte müssen erneuert werden. Im direkten baulichen Zusammenhang steht der Ersatz des Unterlagsbodens und sämtlicher Oberflächenbeläge. Im Zuge der umfassenden Sanierungsarbeiten wird eine Neuorganisation des Küchenlayouts und der Nebenräume vorgenommen. Neu wird der Raumbereich unter dem grossen Casinosaal künftig vollständig genutzt werden können.

Sanierung Saalboden und Unterbühne: Der heutige Zustand der Saalbodenkonstruktion weist statische, brandschutztechnische und bauakustische Mängel auf, die im Rahmen der Arbeiten im Küchenbereich behoben werden müssen. Das hölzerne Deckentragwerk wird statisch verstärkt und der Gesamtaufbau mit einer gedämmten Abhangdecke ergänzt, damit die erforderliche Brandwiderstandsklasse erreicht und eine genügende Schalldämmung zum darunter liegenden Küchenbereich gewährleistet werden kann.

Einbau Gästelift: Die bestehende behindertengerechte Erschliessung von Restaurant und Theatersaal erfolgt heute teilweise über interne Raumbereiche und erfordert deshalb die Begleitung durch hausinternes Personal. Das widerspricht dem Anspruch einer für alle Gesellschaftsteile offenen Institution. Mit dem Einbau eines Gästelifts, der sämtliche Publikumsgeschosse von Alt- und Erweiterungsbau verbindet, soll dieser Mangel behoben werden. Der Lifteinbau erfolgt im Bereich des westlichen Treppenhauses des Altbaus und kann ohne wesentliche Beeinträchtigung der denkmalgeschützten Raumfassungen umgesetzt werden. Gleichzeitig dient der Lift auch der Zulieferung für das Foyer. Die Realisation eines Treppenliftes wurde geprüft. Es hat sich gezeigt, dass keine durchgängige Lösung vom Eingang bis zum Foyer möglich ist. Ausserdem wären die Behinderten an dieser sehr exponierten Lage ausgestellt. Die Baustellenlogistik für die umfangreich erforderlichen konstruktiven Massnahmen erfolgt über den Bauperimeter der Restauranterneuerung.

Attraktivitätssteigerung Gastronomie: Eine enge Erschliessung und eine bedrückende Raumqualität des bestehenden Restaurantbereiches stehen in grossem Widerspruch zum gastronomischen Potenzial der herausragenden Lage. Mit einer entschiedenen, räumlichen Öffnung des rückwärtigen Restaurantteils soll in der Verbindung zum Foyerbereich eine neue Grosszügigkeit entstehen, die die Wahrnehmung des Restaurants als wesentlicher Teil des Casinobetriebs unterstützt. Durch die neue Raumdisposition entstehen zusätzliche Nutzflächen, die den eigentlichen Gastraum um einen informelleren Bar- und Loungebereich ergänzen und so eine direktere Verbindung zum Veranstaltungsbetrieb ermöglichen. Ein im südwestlichen Anbau eingerichtetes Fumoir und die neue Öffnung zur Erschliessung des unteren Seezimmers ergänzen das zusätzliche Raumangebot.

Mit einer gezielten gestalterischen Wertigkeit von Oberflächen und Ausstattung soll ein einprägsames Ambiente geschaffen werden, das gepflegte Gastlichkeit ausstrahlt und so dem Ort und der Institution in hohem Masse gerecht wird.

Raumdisposition und Gestaltungsprinzipien der dargestellten Eingriffe werden als integraler Teil der geplanten Gesamtmassnahme betrachtet, um eine zielgerichtete und nachhaltige Vorgehensweise bereits in der ersten Realisierungsphase zu gewährleisten.

3.2 Gastro-Konzept

Das geplante neue Voll-Service-Restaurant mit Bar und Lounge im Theater Casino Zug soll zum Treffpunkt aller Bevölkerungsschichten der Stadt, des Kantons Zug und ihren Besuchern werden. So positioniert, soll das Restaurant die Theaterbesucher dazu „verführen“, vor und oder auch nach dem Besuch noch für einen Aperitif oder Schlummertrunk, für Kaffee und Kuchen oder für ein Dinner in die Bar oder das Restaurant zu gehen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zug soll das Restaurant als erste Wahl für einen Brunch, Lunch, einen Café, ein Dinner oder einen Drink in Betracht gezogen werden. Die Angebote auf der Speise- und Getränkekarte sollen selbstverständlich für alle Budgets etwas bieten und nach Tageszeit und Aufenthaltsort variieren: Restaurant, Bar mit Kleinigkeiten, Terrasse mit wechselndem Angebot je nach Tageszeit. Mit dem neuen Gastrokonzept kann das Casino Zug zusammen mit den Sälen, Ter-

rassen und dem Foyer seine Position als bedeutender Veranstaltungsort von Stadt und Kanton festigen. Die Positionierung als Treffpunkt der Stadt Zug erfolgt hauptsächlich über den Restaurationsbetrieb sowie über die Raum- und Aufenthaltsqualitäten (vgl. Gastrokonzzept, Beilage 3).

Der dafür gesuchte Pächter muss sehr vielseitig sein und sich als Dienstleister in einem Kulturhaus sehen. Der Pächter soll für das Theater Casino Zug Gäste bringen, und kann andererseits von den Besucherinnen und Besuchern profitieren. Veranstaltungen, die der Pächter als Caterer ins Theater Casino Zug bringt, führen dem Theater Casino Gäste zu. Veranstaltungen vom Theater Casino Zug oder der Theater- und Musikgesellschaft Zug organisiert, bieten ihm die Möglichkeit, die Besucherinnen und Besucher in seinem Restaurant zu bewirten. Der Pächter hat allerdings kein Exklusivrecht, d.h. die Veranstalter können ihren eigenen Caterer wählen. Auf der anderen Seite hat der Pächter des Restaurants grosse Wettbewerbsvorteile, da er über die gesamte notwendige Infrastruktur im selben Gebäude verfügt. Externen Caterern steht die Kücheninfrastruktur nicht zur Verfügung. Gleichzeitig wird der Pächter als Partner im Kulturhaus dazu verpflichtet, die Pausenverpflegung im Foyer während der Veranstaltungen im Theater Casino zu übernehmen.

Die Aufteilung des Restaurants gestaltet sich wie folgt:

- Restaurant mit Bar im Restaurantbereich und Rundzimmer mit rund 70 Sitzplätzen im Restaurant und etwa 15 Sitzplätzen in der Bar
- Sommerterrasse auf der Casinoterrasse mit rund 90 Sitzplätzen
- Sommerlounge im Bereich unteres Seezimmer/grosser Balkon mit insgesamt etwa 20 Sitzplätzen innen und etwa 60 Sitzplätzen im Aussenbereich.

3.3 Gebäudetechnik

3.3.1 Elektrische Installationen

Die Elektroanlagen werden nach den heute gültigen Normen und Vorschriften ausgeführt. Die Anlageteile der Küchenverteilung für die Licht-, die Kraft- und die Wärmeinstallationen werden erneuert bzw. angepasst. Zum Teil werden neue Beleuchtungskörper eingesetzt und Fluchtwegbeleuchtung und Brandmeldeanlage angepasst.

3.3.2 Lüftung/ Kältetechnik

Bei der Lüftungsanlage der Küche wird eine Wärmerückgewinnung eingebaut. Für die neuen Nebenräume des Gastrobereiches muss eine neue Lüftungsanlage eingebaut werden. In der Küche wird eine neue Küchenabluftdecke erstellt. In Bereich der Nebenräume wird die bestehende Kälteanlage angepasst. Aufgrund der Sanierungsmassnahmen im Restaurantbereich muss die Leitungsführung vollständig neu geführt werden.

3.3.3 Heizung

Das Casino versorgt Teile der Zuger Altstadt mit Fernwärme. Neu wird das Casino an das Fernwärmeleitungssystem der Frauensteinmatt angeschlossen. Dazu werden an der Heizungsanlage die nötigen Anpassungen vorgenommen. Die bestehende Heizungsanlage des Casinos wird weiterhin bestehen bleiben. Die Wärmerückgewinnung der neuen Lüftungsgeräte wird in das Heizungsnetz eingespielen.

3.3.4 Sanitäre Installationen

Sämtliche Sanitärinstallationen für die Küche und die Küchennebenräume werden dem neuen Gegebenheiten angepasst und erneuert.

3.4 Ausbau Betriebseinrichtungen

3.4.1 Materialisierung und Restauranteinrichtung

Mit dem neuen Restaurant im Theater Casino Zug soll in der gastronomischen Landschaft von Zug ein neuer Schwerpunkt gesetzt werden. Der Gastraum an einer sehr schönen Aussichtslage am Zugersee bildet die Grundlage für eine stimmungsvolle Inszenierung im Spannungsfeld von Alt und Neu.

Die eingesetzten Materialien sind sorgfältig auszuwählen und bilden Werte wie Sinnlichkeit, Wertbeständigkeit und Robustheit ab. Dies schafft die Voraussetzungen für eine gestalterische und atmosphärische Nachhaltigkeit und Beständigkeit, die im bewussten Gegensatz zu einer schnelllebigen Oberflächlichkeit steht. Abseits von modischen Massstäben soll eine Zeitlosigkeit erreicht werden, die es dem Raum und dem Betrieb ermöglicht zu reifen, sich zu entwickeln und zur konstanten Grösse in der schnelllebigen Gastroszene zu werden.

Folgerichtig bilden Mobiliar und Licht integrale Bestandteile der neuen Raumgestaltung. Sie generieren eine Aufenthaltsqualität, die geprägt sein soll durch Bequemlichkeit, Behaglichkeit und Eleganz. Hierdurch befreit sich der Raum von der Fokussierung auf enggefaste Zielgruppen und bestimmte Altersschichten.

3.4.2 Kücheneinrichtung

Die hochgesteckten Ziele für das Restaurant können nur dann erreicht werden, wenn auch die gesamte Infrastruktur stimmt. Die sehr alten Kücheneinrichtungen müssen umfassend erneuert werden. Auch haben sich die Kochverfahren, der Geräteinsatz mit der entsprechenden Technik sowie die Effizienz so verbessert, dass eine rationelle Umsetzung des Gastronomiekonzeptes nur mit einer entsprechenden Sanierung möglich wird. Alle Einrichtungen müssen den gesetzlichen Auflagen genügen und auch im energetischen Bereich ein Zeichen zu setzen.

In den letzten Jahren mussten bereits einige Geräte wie zum Beispiel der Grossküchenherd, der Kippkochkessel, die Kippbratkombination, der Korbtransportautomat und weitere Kleingeräte ersetzt werden. Diese Geräte und Einrichtungen werden selbstverständlich in die Sanierung der Küche integriert, um die Kosten so tief wie möglich zu halten. Die Auslegung der Küche wird sich nach den räumlichen Gegebenheiten richten, was eine gute Planung mit einem klaren Konzept voraussetzt. Die wichtigsten Punkte der Sanierung sind:

- Renovation der Kühlzellen mit Optimierung der Kältetechnik
- Ersatz und Ergänzung der Küchengeräte für einen rationellen Einsatz und zur Umsetzung der zeitgemässen Kochprozesse, verbunden mit einem rationellen Betriebsablauf
- Anpassung der CNS-Anlagen unter Berücksichtigung der neuesten Hygieneanforderungen
- Ergänzungen bei den Anrichte- und Ausgabestellen im Restaurant und in den verschiedenen Banketträumen mit dem Ziel die Logistik zu optimieren.

Mit der Sanierung der Küchenanlage wird die Grundlage für die Umsetzung einer innovativen, nachhaltigen Gastronomie geschaffen. Die Küche soll wieder über viele Jahre Bestand haben.

4. Projektorganisation

Die Projektorganisation sieht eine strategische (Steuerungsausschuss) und eine operative (Gesamtprojektleitung) Ebene vor. Dem Steuerungsausschuss bzw. der Gesamtprojektleitung sind die Nutzer- und Planungsteams unterstellt.

4.1 Steuerungsausschuss

Im Steuerungsausschuss sind eine 3er Delegation des Stadtrates, zwei Vertreterinnen und ein Vertreter des Stiftungsrats des Theater Casino Zug sowie der Gesamtprojektleiter vertreten.

4.2 Gesamtprojektleitung

Die Gesamtprojektleitung leitet die Bereiche Gastro, TMGZ/Kultur, Technik/Facility Management und Bau.

4.3 Nutzer- und Planungsteams

Die in 4.2 erwähnten Strukturen umfassen (vgl. Organigramm Projektorganisation, Beilage 4):

- den Gastrobereich mit Gastroplaner (Konzept), Küchenplaner und Pächter;
- den Bereich TMGZ und Kultur mit Intendanz, Stadtentwicklung, Kulturbeauftragte, Zug Tourismus;
- den Bereich FM und Technik mit Betrieb TCZ, Hauswartung und Unterhalt; sowie
- den Bereich Bau mit Stadtarchitekt, Denkmalpflege, Architekt, Planer und Spezialisten.

Die Federführung für die Realisierung obliegt dem Baudepartement.

Für die erste Bauetappe soll das mit dem damaligen Wettbewerbsverfahren ausgewählte Architekturbüro, Edelmann Krell, Zürich, beauftragt werden und auf der Grundlage der neuen Projektdefinition die erste Etappen umzusetzen. Die Spezialisten, welche bisher die Bauten und Anlagen betreut haben, verfügen über ein umfangreiches Wissen und präzise Grundlagen. Aufgrund der hohen Komplexität werden diese miteinbezogen (Fachbereiche Bauingenieur sowie HLKSE-Ingenieurwesen). Die Stadt Zug schliesst mit den einzelnen Planern die entsprechenden Verträge ab.

5. Betriebskonzept

5.1 Allgemeines

Die Betriebsorganisation des Restaurants bleibt bestehen. Dies bedeutet, dass Restaurant und Küche einschliesslich der rückwärtigen Nebenräume nicht verlegt, sondern entsprechend umgebaut und saniert werden. Der bestehende Eingang des Restaurants wird durch einen zweiten Eingang auf der Seite der heutigen Büros und Mitarbeitergarderoben ergänzt. Zusätzlich soll an dieser Stelle noch ein unbedientes Fumoir eingerichtet werden. Die Wege und Abläufe für Gäste, Mitarbeiter und Waren werden in etwa gleich bleiben.

Gäste: Die Gäste des Theater Casino Zug können das Restaurant wie gewohnt über das Foyer betreten. Neu entsteht für externe Gäste ein zweiter Eingang auf der Seite der bisherigen Büros und Mitarbeitergarderoben, nicht zuletzt auch um laufende Veranstaltungen nicht zu stören. Dies ermöglicht einen vom Theater Casino-Betrieb weitgehend unabhängigen Restaurantbesuch.

Mitarbeiter: Die Mitarbeitenden werden das Restaurant weiterhin über einen eigenen Eingang betreten. Der Standort der Mitarbeitergarderoben ist noch genau zu definieren, da die heutigen Garderoben dem neu geplanten zweiten Restaurant-Eingang weichen müssen.

Waren: Die Warenanlieferung wird nicht verlegt. Die Lagerräumlichkeiten können sich jedoch durch die Renovation des Unterbodens des grossen Casinosaals verändern. Lage und Grösse der einzelnen Räumlichkeiten sind deshalb noch zu überprüfen. Es muss jedoch eine ausreichende Anzahl an neuen, teils gekühlten Lagerräumen auf der gleichen Ebene zur Verfügung gestellt werden.

5.2 Übergangsphase während der Bauzeit

Die Erneuerungsarbeiten werden grossenteils in der Sommerpause 2010 realisiert, da der Vertrag des bisherigen Pächters im Juni 2010 ausläuft. Während dieser Zeit bleibt das Theater Casino Zug geschlossen.

Bauablauf- und betrieb berücksichtigen die seitens TMGZ und des Theater Casino geplanten rund sechs Abendveranstaltungen im Theatersaal während der Sommerpause. Bei Bedarf können die Veranstalter von einem externen Caterer beliefert werden. Der Küchenbereich und der Casinosaalboden sollen innert vier Monaten erneuert werden, der Restaurantbereich in einem Zeitraum von etwa sieben Monaten, sodass der gesam-

te Gastrobereich per Ende 2010 zur Einrichtung und zur Wiedereröffnung übergeben werden kann. Das bedeutet, dass das Restaurant Anfang 2011 vom neuen Pächter eröffnet werden kann.

Die Immissionen während der ersten Bauetappe werden den Betrieb des Theatersaals lediglich am Rande betreffen (z.B. Staubwände im Bereich des Lifteinbaus). Hingegen sind Probetriebe tagsüber durch Baustellenlärm gestört, nicht aber Aufführungen am Abend.

6. Kosten

6.1 Kostenzusammenstellung nach BKP

Grundlage des Kostenvoranschlags ist das detaillierte Bauprojekt. Die Kosten wurden mittels Baukostengliederung (Beilage 5) mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 10% (gemäss SIA LHO 102) berechnet.

Theater Casino Zug, Erneuerung 1. Etappe (Küche, Restaurant, Lift*)			Total
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	315'000.--
BKP 2	Gebäude	CHF	4'300'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	1'020'000.--
BKP 4	Umgebung	CHF	20'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	85'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes	CHF	300'000.--
BKP 9	Ausstattung	CHF	640'000.--
BKP 1 - 9 Total Anlagekosten inkl. MWST			CHF 6'680'000.--

* Kosten Lift: CHF 980'000.-- (enthalten in mehreren BKP-Positionen)

Der Kostenstand für den Kostenvoranschlag ist der 1. April 2009. Es ist keine Bauteuerung eingerechnet. Für die Teuerungsabrechnung gilt der Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2009).

6.2 Rahmenbedingungen

In den Baukosten für die 1. Etappe ist der Anteil für die entsprechenden Projektierungsarbeiten enthalten. Nicht enthalten sind allfällige Zusatzaufwendungen für externe Caterings.

In Bezug auf die Amortisierung der Investitionen für das gesamte Projekt ist festzuhalten, dass die zu erwartende Miete die Aufwendungen nicht decken wird. Das vorliegende Sanierungsprojekt beinhaltet eine Grundsanierung einschliesslich Saalboden des grossen Casinosaals im Altbau. Es ist davon auszugehen, dass etwa 70% der budgetierten Kosten eigentliche Instandsetzungskosten der ersten Etappe sind. Diese umfassen u.a. die Sanierung des Saalboden des alten Casinosaals, die Anpassungen im Küchenbereich sowie den Einbau des neuen Gästelifts. Die weiteren rund 30% fallen für die Renovation des Restaurants samt Mobiliar und für die Schaffung der Sommergastronomie im Eingangsgeschoss, dem ehemaligen unteren Seezimmer, an. Dieser Kostenanteil von 30% der Investitionen sollten über die zu erwartende Miete des Gastronomie-

betriebes amortisiert werden können, da gemäss Planstand vom 22. Juli 2009 von Edelmann Krell Architekten von einem Restaurant mit etwa 70 Innen- und 90 Aussenplätzen plus etwa 15 Barplätzen ausgegangen werden kann. Zusammen mit dem Betrieb der Sommerlounge mit 20 Innen- und 60 Aussensitzplätzen kann mit einem durchschnittlichen Umsatz von etwa. CHF 2.5 – 3.5 Mio gerechnet werden. Das dürfte einen Mietertrag von etwa CHF 200'000 bis 250'000 ohne Catering-Einnahmen ermöglichen.

7. Termine

Unter der Voraussetzung, dass der Grosse Gemeinderat den Baukredit am 27. Oktober 2009 bewilligt sieht das Terminprogramm wie folgt aus:

		Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz
Grosser Gemeinderat	27. Okt 09																						
Umenabstimmung	10. Jan 10																						
Baueingabe	21. Dez 09																						
Ausführungsplanung	ab Jan 10																						
Submission+Arbeitsvergaben	ab Mär 10																						
Baubeginn	14. Jun 10																						
Bezug	Ende 2010																						

Beginn Theater-Saison: 18. Oktober 2010 ohne Gastrobereich, mit externem Catering.

8. Finanzierung

Die Kosten gehen zu Lasten der Investitionsrechnung 2010, 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 1. Etappe	Kosten bei Projektrealisierung
Objektkredit	CHF 6'680'000.--
Investition	CHF 6'680'000.--
Jährlich wiederkehrende Kosten Abschreibung Objektkredit 10% Berechnung der jährlichen Folgekosten	CHF 668'000.--
Kostentotal (inkl. MWST)	CHF 668'000.--

9. Antrag des Stadtrates

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für den Umbau und die Sanierung des Theater-Casino einen Baukredit von CHF 6'680'000.-- brutto, inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 1. September 2009

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Pläne
3. Gastrokonzept Theater Casino Zug
4. Organigramm Projektorganisation
5. Kostenvoranschlag nach BKP
6. Berechnung der jährlichen Folgekosten und -erträge

Die Vorlage wurde vom Baudepartement und vom Finanzdepartement verfasst. Für Auskünfte stehen Ihnen Norbert Kremmel, Leiter Hochbau, Tel. 041 728 21 73 und Marcel Grepper, Stiftungsrat Casino Stadt Zug, zur Verfügung.

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr.

betreffend Theater Casino Zug: Umbau und Sanierung von Küche, Restaurant, Lift und Saalboden; Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2045 vom 1. September 2009

1. Für die Erneuerung des Theater Casino Zug, wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 2220/50300, Objekt 782, Artherstrasse 2-4, Erneuerung Theater Casino Zug, ein Baukredit von CHF 6'680'000.-- brutto, inkl. MWST, bewilligt.
2. Dieser Kredit erhöht oder senkt sich bis zum Zeitpunkt der Vertragsausfertigung entsprechend dem Zürcher Baukostenindex (Stand 1. April 2009) für die entsprechende Arbeitsgattung. Nach Vertragsabschluss erfolgt die Berechnung der Teuerung auf Grund der KBOB-Richtlinien (Konferenz der Bauorgane des Bundes).
3. Die Investition von CHF 6'680'000.-- wird mit jährlich 10 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltsgesetz).
4. Dieser Beschluss unterliegt der obligatorischen Volksabstimmung gemäss § 7 der Gemeindeordnung vom 1. Februar 2005. Der Beschluss tritt mit der Annahme durch das Volk in Kraft. Er ist im Amtsblatt des Kantons Zug zu veröffentlichen und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt

Zug,

Isabelle Reinhart, Präsidentin

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Urnenabstimmung: 10. Januar 2010