

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Theater Casino Zug: Gesamtanierung 2. Etappe; Schlussabrechnung Projektierungskredit und Baukredit

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2706 vom 21. Dezember 2021

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zur Schlussabrechnung des Projektierungskredits und des Baukredits zur Gesamtanierung Theater Casino Zug, 2. Etappe. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- 1 Ausgangslage**
- 2 Kreditbeschlüsse**
- 3 Bauabrechnung**
 - a) Teuerungsrechnung**
 - b) Baukostenabrechnung**
 - c) Prüfung der Bauabrechnung**
- 4 Antrag**

1 Ausgangslage

Das Theater Casino Zug an der Artherstrasse 2-4 besteht aus einem über 100-jährigen Altbau mit grossem und kleinem Casinosaal, mit Restaurant sowie einem Erweiterungsbau mit Theatersaal, Bühne und Foyer. Der Altbau von Keiser Bracher Architekten stammt aus dem Jahr 1909, der Erweiterungsbau der Architekten Ammann und Baumann wurde 1981 erstellt.

Der Altbau und der Erweiterungsbau mussten saniert werden. In einer ersten Etappe wurden im Rahmen des an der Urnenabstimmung vom 10. Januar 2010 bewilligten Baukredits in Höhe von CHF 6'680'000.00 die zwingend nötigen Massnahmen zur Instandhaltung und für betriebliche Verbesserungen realisiert. Diese betrafen die Küche, das Restaurant, den behindertengerechten Gästelift und die Statik mit Brandschutz der Bodenkonstruktion des grossen Saals im Altbau. Der Kreditrahmen wurde eingehalten. Die Kreditabrechnung erfolgte im Jahr 2013.

Die Stimmberechtigten der Stadt Zug stimmten an der Urnenabstimmung vom 10. Januar 2010 ebenfalls einem Projektierungskredit von CHF 1'300'000.00 für die 2. Etappe der Gesamtanierung zu. Mit diesem Projektierungskredit wurde das Bauprojekt der zweiten Etappe zur Gesamtanierung ausgearbeitet. Diese zweite Etappe umfasste insbesondere die Gebäudehülle, Haustechnik, Bühnenanlage und den Einbau eines zentralen Empfangs. Die Bauarbeiten starteten im November 2014 mit dem Umbau des Fernwärmelagers zum Möbelzentallager. Im Juni 2016 erfolgte der Start der Sanierungsarbeiten. Das Theater Casino mit dem Restaurant konnte termingerecht am August 2017 dem Betrieb übergeben werden. Mit der Übergabe und der Betriebsaufnahme waren aber noch

nicht alle Sanierungsmassnahmen abgeschlossen. Im 2018 wurden die Nebenräume (Berg- und Seezimmer und kleiner Saal) für Parallelveranstaltungen aufgerüstet und saniert. Im 2019 wurde die Seeterrasse saniert. Im Juni 2019 wurden im Rahmen der 2-Jahresgarantieabnahmen Mängel und Schäden, welche die Gebäudehülle betreffen, festgestellt. Im Besonderen wurde eintretendes Wasser bei grösserem Regenanfall festgestellt. Diese Mängelbeseitigung erfolgte ohne Kosten. Verschiedene Nachbesserungen mussten dem Kredit belastet werden. Da trotz erfolgreicher Mängelbeseitigungen und Nachbesserungen immer noch Wasser bei längerem Regen ins Gebäude eindrang, konnte dies nicht abgeschlossen werden. Erst mit angeordneten Kameraaufnahmen der Dachwasserabläufe konnte die Ursache ausgemacht werden. Diese Aufnahmen erfolgten im Sommer 2021. Die erforderliche Inlinesanierung wurde über das Unterhaltskonto der Erfolgsrechnung belastet. Mit dieser erfolgreichen Massnahme konnte die Gesamtsanierung abgeschlossen und die Bauabrechnung erstellt werden für die Vorlage beim Grossen Gemeinderat.

Gesamtkredit wurde unterschritten

Der Projektierungskredit beträgt CHF 1'300'000.00 (GGR-Beschluss Nr. 1507 vom 27. Oktober 2009). Der Baukredit für die Sanierungsarbeiten der 2. Etappe (ohne Variante Foyer-Erweiterung) beträgt CHF 13'640'000.00. Der Kredit wurde mit GGR-Beschluss Nr. 1572 vom 26. Juni 2012 bewilligt und in der Volksabstimmung vom 25. November 2012 von den Stimmberechtigten gutgeheissen. Mit dem GGR-Beschluss Nr. 1628 vom 29. September 2015 wurden Zusatzkredite von CHF 4'400'000.00 für die Sanierung der bühnentechnischen Anlagen und von CHF 320'000.00 für die Erstellung eines zentralen Empfangs gesprochen. Dem Gesamtkredit von CHF 19'660'000.00 steht eine realisierte Bausumme von CHF 18'728'332.13 gegenüber.

2 Kreditbeschlüsse

Die folgenden Kreditbeschlüsse liegen der Bauabrechnung zu Grunde und wurden den ebenfalls aufgeführten Objektnummern in der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2225, zugeordnet:

Tabelle 1: Kreditbeschlüsse Theater Casino Zug; Gesamtsanierung 2. Etappe

| Beschlüsse | CHF |
|---|----------------------|
| Objekt-Nr. 782.1 Casino: Projektierungskredit; 2. Etappe GGR Bericht und Antrag 2046, Projektierungskredit GGR-Beschluss Nr. 1507 vom 27. Oktober 2009 | 1'300'000.00 |
| Objekt-Nr. 782.2 Casino Baukredit; 2. Etappe GGR Bericht und Antrag 2046.3, Baukredit, 2. Etappe GGR-Beschluss Nr. 1572 vom 26. Juni 2012 Volksabstimmung vom 25. November 2012 | 13'640'000.00 |
| Objekt Nr. 0018.0 Theater Casino, 2. Etappe, Eingang und Bühnentechnik GGR Bericht und Antrag 2046.8, Zusatzkredit, Bühnenanlagen GGR-Beschluss Nr. 1628 vom 29. September 2015 | 4'400'000.00 |
| Objekt Nr. 0018.1 Theater Casino, 2. Etappe, Eingang und Bühnentechnik GGR Bericht und Antrag 2046.8, Zusatzkredit, Zentraler Empfang GGR-Beschluss Nr. 1628 vom 29. September 2015 | 320'000.00 |
| Gesamtkredit | 19'660'000.00 |

Quelle: Baudepartement Stadt Zug

3 Bauabrechnung

a) Teuerungsberechnung

Die Teuerungen wurden nicht eingerechnet und deshalb auch nicht berücksichtigt.

782.1 Der Projektierungskredit wurde mit einem Indexstand von 122.2 Prozentpunkten (1.4.2009) beantragt. Die Leistungen wurden im 2014 abgeschlossen. Der Indexstand vom 1.4.2014 entsprach 126.3 Prozentpunkten.

782.2 Der Baukredit wurde mit einem Indexstand von 125.6 Prozentpunkten (1.4.2011) beantragt. Die Leistungen wurden im 2017 beendet. Der Indexstand vom 1.4.2016 (Hauptbeauftragung) entsprach 124.8 Prozentpunkten.

Auf eine Teuerungsabrechnung ist zu verzichten, da die Abrechnung unter der Kreditsumme erfolgt.

b) Baukostenabrechnung

Tabelle 2: Baukostenabrechnung Gesamtkredit

| | KV-Kredit | Abrechnung | Abweichung | in % |
|---|----------------------|----------------------|--------------------|--------------|
| 782.1 Projektierungskredit | 1'300'000.00 | 1'289'589.80 | -10'410.20 | -0.8 |
| BKP 10 Bestandesaufnahmen | 45'000.00 | 78'700.35 | 33'700.35 | 74.9 |
| BKP 29 Architekt, Fachpl., Spezialisten | 1'036'000.00 | 1'110'140.85 | 74'140.85 | 7.2 |
| BKP 39 Bühnenplaner, Gastroplaner | 124'000.00 | 22'672.60 | -101'327.40 | -81.7 |
| BKP 49 Landschaftsarchitekt | | 3'212.85 | 3'212.85 | 100.0 |
| BKP 50 Baunebenkosten | 90'000.00 | 74'863.15 | -15'136.85 | -16.8 |
| BKP 60 Reserve | 5'000.00 | 0.00 | -5'000.00 | -100.0 |
| 782.2 Gesamtsanierung 2. Etappe | 13'640'000.00 | 13'573'867.93 | -66'132.07 | -0.5 |
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | 803'400.00 | 445'657.90 | -357'742.10 | -44.5 |
| BKP 2 Gebäude | 10'836'700.00 | 11'928'091.63 | 1'091'391.63 | 10.1 |
| BKP 3 Betriebseinrichtungen | 475'700.00 | 208'091.85 | -267'608.15 | -56.3 |
| BKP 4 Umgebung | 82'900.00 | 247'789.60 | 164'889.60 | 198.9 |
| BKP 5 Baunebenkosten | 243'100.00 | 619'953.35 | 376'853.35 | 155.0 |
| BKP 6 Reserve | 1'139'200.00 | 0.00 | -1'139'200.00 | -100.0 |
| BKP 9 Ausstattung | 59'000.00 | 124'283.60 | 65'283.60 | 110.7 |
| 0018.0 Zusatzkredit Bühnentechnik | 4'400'000.00 | 3'673'420.60 | 726'579.40 | -16.5 |
| BKP 2 Gebäude | 0.00 | 995'710.20 | 995'710.20 | 100.0 |
| BKP 3 Betriebseinrichtungen | 4'194'000.00 | 2'672'333.15 | -1'521'666.85 | -36.3 |
| BKP 5 Baunebenkosten | 0.00 | 5'377.25 | 5'377.25 | 100.0 |
| BKP 6 Reserve | 206'000.00 | 0.00 | -206'000.00 | -100.0 |
| 0018.1 Zusatzkredit zentr. Empfang | 320'000.00 | 191'453.80 | -128'546.20 | -40.2 |
| BKP 2 Gebäude | 320'000.00 | 191'453.80 | -128'546.20 | -40.2 |
| Gesamt | 19'660'000.00 | 18'728'332.13 | -931'667.87 | -4.7 |

Quelle: Baudepartement Stadt Zug, Abteilung Hochbau

Begründung der Kostenunterschreitung

Der Projektierungskredit wie der Baukredit für die Gesamtsanierung der 2. Etappe wurde nur leicht unterschritten. Bei den Zusatzkrediten Bühnentechnik und zentraler Empfang zeigt sich eine deutliche

4/4

Unterschreitung. Die gute Marktsituation und das Nichtanfallen von einkalkulierten Verstärkungsmassnahmen haben dazu beigetragen.

Der Entscheid, die Kostenkontrolle nach zweimaligen Vertragsauflösungen mit den Fremdbeauftragten intern zu erbringen, hat sich als richtig erwiesen.

c) Prüfung der Bauabrechnung

Die interne Finanzkontrolle stellt in ihren Berichten fest, dass das Bauvorhaben ordnungsgemäss abgerechnet wurde. Die Finanzkontrolle empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, die Abrechnung zu genehmigen.

4 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und die Schlussabrechnung des Projektierungskredits und des Baukredits Gesamtsanierung 2. Etappe Theater Casino Zug mit ausgewiesenen Gesamtbaukosten im Betrage von CHF 18'728'332.13 zu genehmigen.

Zug, 21. Dezember 2021

Dr. Karl Kobelt
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilage

- Beschlussentwurf

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Theater Casino Zug: Gesamtanierung 2. Etappe; Schlussabrechnung Projektierungskredit und Baukredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2706 vom 21. Dezember 2021:

1. Die Schlussabrechnung des Projektierungskredits und des Baukredits Theater Casino Zug, Gesamtanierung 2. Etappe, mit ausgewiesenen Baukosten von CHF 18'728'332.13 wird genehmigt.
2. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Gegen diesen Beschluss kann
 - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
 - b) gemäss § 17bis des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Tabea Zimmermann Gibson
Präsidentin

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: (bei obligatorischem Referendum: Datum der Urnenabstimmung)