Stadt Zug
Stadtrat

Nr. 2490

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Wiederaufbau Centro Español: Objektkredit

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 5. Juni 2018

Das Wichtigste im Überblick
Am 20. August 2017 ist das Vereinshaus des spanischen Clubs, Centro Español Zug, bis auf die Grundmauern niedergebrannt. Mit Schreiben vom 13. November 2017 ersucht der Verein den Stadtrat um Wiederaufbau und Neuvermietung an den spanischen Verein. Für den Ersatzbau belaufen sich die Kosten auf CHF 370'000.00 (Kostendach). Die Kosten sind von der Gebäudeversicherung gedeckt: Nach Abzug der Abbruchkosten des durch den Brand zerstörten Gebäudes stehen der Stadt Zug rund CHF 370'000.00 für den Wiederaufbau zur Verfügung. Es ist vorgesehen, mit dem spanischen Verein einen Mietvertrag abzuschliessen mit einer festen Vertragsdauer von fünf Jahren, danach läuft das Mietverhältnis unbefristet weiter mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten. Es wird eine für einen Neubau adäquate monatliche Miete von CHF 1'800.00 veranschlagt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Objektkredit zur Chamerstrasse 169, Grundstück Nr. 125. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Übergangslösung im alten Kantonsspital
3. Ersatzbau auf GS 125 durch die Stadt Zug
4. Vermietung an den spanischen Verein
5. „Haus der Vereine" als Perspektive für die Zukunft
6. Fazit
7. Antrag

1. Ausgangslage

Am 20. August 2017 ist das Vereinshaus des spanischen Clubs, Centro Español Zug, bis auf die Grundmauern niedergebrannt. Mit Schreiben vom 13. November 2017 ersucht der Verein den Stadtrat um Wiederaufbau und Neuvermietung an den spanischen Verein.

Das Centro Español Zug wurde 1964 gegründet. Mit dem Lokal bietet der Verein allen Spaniern und Freunden einen Treffpunkt mit Unterhaltung und vielen Spezialitäten der spanischen Küche und Kultur. Der Verein hat inzwischen 90 aktive Mitglieder und betrieb in der Holzbaracke an der Chamerstrasse 169 ein Restaurant, welches sich grosser Beliebtheit in der Bevölkerung erfreute und entsprechend gut ausgelastet war. Der Restaurationsbetrieb wurde von einer Familie geführt, die damit ihren Haupterwerb erwirtschaftete. Der Pächter entrichtete dem Verein jährlich CHF 39'600.00 Pachtzins, davon gingen CHF 10'200.00 als Miete an die Stadt Zug. Aus den Mehreinnahmen wurde das Vereinsleben gestaltet. Über die Jahre haben sich der Pächter sowie viele Vereinsmitglieder am Ausbau und an der Gestaltung des Vereinslokals beteiligt. Das Mobiliar war für CHF 80'000.00 versichert. Das Vereinsvermögen betrug per 1. Januar 2017 CHF 21'000.00. Der Mitgliederbeitrag für Erwachsene beträgt CHF 80.00 pro Jahr, für Jugendliche CHF 40.00 und für Familien CHF 100.00.

Das Vereinskonzept der Stadt Zug hält fest, dass Migrationsvereine für die vom Ausland ankommenden Neuzuzüger eine wichtige Heimat bilden und darüber hinaus oft auch den ersten Kontakt zur örtlichen Bevölkerung herstellen. In diesem Sinne funktionieren sie als wichtige Integrationsbrücken. Der Kontakt entsteht einerseits über örtliche Netzwerke mit Leuten, die schon länger in der Stadt Zug leben, sowie im vorliegenden Falle auch über den Restaurationsbetrieb. Das Centro Español übt somit eine wichtige Funktion zur Integration der spanisch sprechenden Bevölkerung aus und dient überdies als „Brückenbauer" zu Schweizerinnen und Schweizern sowie Angehörigen weiterer Nationalitäten. Daher ist es wünschbar, dass das Gebäude des Centro so rasch als möglich in geeigneter Form wieder aufgebaut wird.

2. Übergangslösung im alten Kantonsspital

Um das Centro interimistisch weiterführen zu können, bemühte sich die Stadt Zug, für den spanischen Verein eine Ersatzlösung zu finden. In der Folge konnte sich der Verein für die Fortführung ihres Restaurationsbetriebes im bestehenden Lokal des türkischen Vereins ab 16. November 2017 einmieten. Der türkische Verein bot verdankenswerterweise Hand hierfür, worauf die beiden Vereine ihre Betriebe einvernehmlich in den gleichen Räumen betrieben. Es zeigte sich jedoch, dass das Centro im alten Kantonsspitalareal keine zufriedenstellende Frequenz erreichte, worauf sich der spanische Verein entschied, per 31. März 2018 den dortigen Betrieb wiedereinzustellen.

3. Ersatzbau auf GS 125 durch die Stadt Zug

Das Centro Español war bei der Gebäudeversicherung Zug (GVZG) mit einer Versicherungssumme von CHF 386'000.00 versichert. Nach Abzug der Abbruchkosten des durch den Brand zerstörten Gebäudes stehen der Stadt Zug rund CHF 370'000.00 für den Wiederaufbau des Centro Español zur Verfügung.

Demnach wurde durch den spanischen Verein beauftragte Architekt Alberto Casco ein Gesamtprojekt inkl. Ausbau unter Einhaltung des Kostendachs von CHF 370'000.00 ausgearbeitet. Anfänglich ging man von einem Kostendach von CHF 280'000.00 aus, da man das Centro Español mittels Container wiederaufbauen wollte. Mit der Erstellung eines Containers wurde eine möglichst kostengünstige und rasche Lösung angestrebt. Diese Containerlösung war aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, weshalb anschliessend ein Ersatz-Holzbau vorgezogen wurde. Der Baukredit für das Bauvorhaben Centro Español von CHF 370'000.00 ist im Budget 2018 nicht vorgesehen, wird aber durch die Gebäudeversicherung vollumfänglich gedeckt.

Bild: Ersatz-Holzbau Centro Español

Der Ersatz-Holzbau vereinigt wichtige Vorteile auf sich. Das schlichte Gebäude verfügt über ein ähnliches Erscheinungsbild und praktisch die gleichen Ausmasse wie das abgebrannte Gebäude. Es wird dem spanischen Verein als Restaurant und als Versammlungsort mindestens die gleich guten Dienste wie die alte Liegenschaft bieten, bezüglich Qualität des Gebäudes und der Ausbauten wird der Neubau sogar Vorteile mit sich bringen. Der Zeitplan sieht vor, mit dem Bau im Herbst zu beginnen und das neue Objekt nach Möglichkeit bis Ende 2018, spätestens aber bis Februar 2019 dem spanischen Verein zu übergeben.

Sollte der Übergangslösung für einen Ersatzbau Centro Español nicht zugestimmt werden, würde der Stadt Zug bei einer späteren mutmasslichen Realisierung eines Projektes an der Chamerstrasse 169 der Gesamtbetrag von CHF 370'000.00 durch die Gebäudeversicherung Zug ebenso zugesprochen. Falls aufgrund der Kosten für ein neues Projekt eine Volksabstimmung notwendig sein sollte, besteht jedoch das Risiko, dass bei Ablehnung des Neubauprojektes anstelle des Gesamtbetrages von CHF 370'000.00 nur noch der Landwert, sprich CHF 58'500.00, bei der GVZG geltend gemacht werden kann.

Im Übrigen ist der Ersatz-Holzbau versetzbar. Es wird bei einem allfälligen Neubau eines Hauses der Vereine an der Chamerstrasse 169 weichen müssen. Bei dem Holzbau geht man von einer Nutzungdauer von mindestens 40 Jahren aus, somit wird dieser allenfalls auch an einem anderen Ort wiederum wertvolle Dienste leisten können.

4. Vermietung an den spanischen Verein

Gemäss Angaben des Centro Español ist ein Mietzins von rund CHF 1'800.00 pro Monat realistisch und tragbar. Dies würde auf die Mietdauer von acht Jahren bis zur voraussichtlichen Realisierung des neuen Projektes einem Amortisationsanteil von rund 47% entsprechen. Die Abteilung Immobilien wird mit dem Centro Español einen Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer von fünf Jahren abschliessen. Damit besteht die Möglichkeit, das Mietverhältnis mit dem Centro Español zu künden, falls das endgültige Projekt für diesen Standort früher als erwartet fertig werden sollte. Nach Ablauf der festen Vertragsdauer läuft das Mietverhältnis unter den gleichen Konditionen als unbefristetes Mietverhältnis weiter. Die vertragliche Kündigungsfrist wird auf sechs Monate festgelegt, wonach beide Parteien auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember, künden können. Im Mietvertrag wird ebenfalls der Betrieb, Unterhalt und Ersatz der Geräte etc. geregelt.

5. Perspektiven für die Zukunft

Die Stadtentwicklung hat ein neues Vereinskonzept erarbeitet, dieses wurde vom Stadtrat im Aussprachegeschäft vom 12. Dezember 2017 zur Kenntnis genommen. Dieses Vereinskonzept fasst die Realisierung eines Hauses der Vereine ins Auge, dass in Zukunft unterschiedlichen Organisationen zur Verfügung gestellt werden kann. Es ist möglich, dass ein solches Haus der Vereine dereinst anstelle des Centro Español an der Chamerstrasse 169 oder allenfalls anderswo entstehen könnte. An der Chamerstrasse 169 werden auch andere Nutzungsmöglichkeiten geprüft. Generell geht es darum, für die fernere Zukunft eine zentrale Einrichtung für Vereine gegenüber dezentralen Lösungen sorgsam abzuwägen und dann zu entscheiden. Bis zur Realisierung eines definitiven Projektes dürften mit all den notwendigen Prozessen wie Standortabklärungen, Einbinden der Vereine, Machbarkeitsstudie, politische Entscheidungsfindung, Projektierung, Neubau etc. erfahrungsgemäss mindestens acht Jahre vergehen.

6. Fazit

Das Centro Español war als Treffpunkt sowie als Restaurant bei den Mitgliedern des spanischen Vereins und weit darüber hinaus sehr beliebt. Zwar wurde eine Ersatzlösung im alten Kantonsspital rasch gefunden. Diese erwies sich jedoch als unbefriedigend. Ein rascher Wiederaufbau des Centro Español am alten Standort an der Chamerstrasse 169 ist daher die richtige Lösung. Die Kosten sind grundsätzlich durch die Versicherungsleistungen gedeckt. Im Zuge der Umsetzung der Vereinsstrategie ist die Erstellung eines Hauses der Vereine in einigen Jahrenmöglich und denkbar, sei es an diesem oder an einem anderen Ort.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- den Wiederaufbau des Centro Español und das Gesamtprojekt inkl. Ausbau unter Einhaltung des Kostendachs von CHF 370’000.00 zu bewilligen.

Zug, 5. Juni 2018

Dolfi Müller	Martin Würmli
Stadtpräsident	Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Plan Aussenparkplätze Centro Español

Die Vorlage wurde vom Finanzdepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, Karl Kobelt, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 21.

Beschluss
des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Wiederaufbau Centro Español: Objektkredit

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2490 vom 5. Juni 2018:

1. Für den Wiederaufbau des Centro Español wird ein Objektkredit von CHF 370'000.00 einschliesslich MWST zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2225, Liegenschaftsnummer 463, Chamerstrasse 169, bewilligt.

2. Die Gebäudeversicherung wird einen Betrag von CHF 370'000.00 an den Wiederaufbau des Centro Español leisten. Diese Summe wird als Einnahme in der Investitionsrechnung verbucht.

3. Die Investition von CHF 370'000.00 wird mit jährlich 10% abgeschrieben (§ 14 Abs. 3 Bst. b Finanzhaushaltgesetz).

4. Dieser Beschluss tritt sofort in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6. Gegen diesen Beschluss kann
   a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtpflegegesetzes 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,

Hugo Halter
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber