



## **Kantonsratsbeschluss**

### **betreffend Objektkredit für die Instandsetzung und den Umbau des Theilerhauses an der Hofstrasse, Zug**

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbau  
vom 26. September 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission für Hochbau hat an der Sitzung vom 26. September 2022 den vorliegenden Objektkredit für die Instandsetzung und den Umbau des Theilerhauses an der Hofstrasse, Zug, behandelt. Anwesend waren von Seiten Baudirektion Regierungsrat Florian Weber, Kantonsbaumeister Urs Kamber, Roger M. Iten, Projektleiter des Hochbauamts, und Jacqueline Kalt, juristische Mitarbeiterin der Baudirektion, welche die Vorlage aus Sicht der Verwaltung präsentierten und die Fragen aus der Kommission beantworteten. Ferner anwesend war Aldo Elsener, Präsident des Verwaltungsgerichts, Patrick Trütsch, Generalsekretär des Verwaltungsgerichts, Christoph Eggenspieler, Architekt ARGE Theilerhaus Zug, und Beat Bühlmann, Projektbegleitung, welche ebenfalls die entsprechenden Fragen der Kommission beantworteten. Christa Hegglin, Obfelden, war für die Protokollführung besorgt.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Fragerunde
3. Eintreten
4. Kosten und Termine
5. Zusammenfassung
6. Schlussabstimmung
7. Antrag

#### **1. Ausgangslage**

Das denkmalgeschützte Theilerhaus (Baujahr 1896) wurde 1989 vom Kanton Zug erworben und steht seit Jahren leer. Es muss dringend saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Einrichtung geplant, während in den Obergeschossen der zukünftige Sitz des Verwaltungsgerichts entstehen soll. Die Gesamtinstandsetzung sieht eine umfassende Ertüchtigung des Gebäudes bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz, Barrierefreiheit, Raumakustik, Haustechnik sowie Energiehaushalt vor. Aufgrund der industrie- und baugeschichtlichen Bedeutung des Theilerhauses waren bei der Planung auch denkmalpflegerische Aspekte zu berücksichtigen. Diese umfassen in erster Linie die Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie der Fassade. Das vorliegende Projekt wurde mit dem Verwaltungsgericht als Nutzerschaft abgestimmt. Die Gesamtkosten für die Planung und Instandsetzung betragen rund 14 Millionen Franken. Von diesen werden nach Abzug der Planungskosten 12,59 Millionen Franken für den Objektkredit zur Bauausführung beantragt.

## 2. Fragerunde

Anlässlich der Kommissionssitzung wurden diverse Fragen der Kommissionsmitglieder zur Vorlage geklärt. Nebst Fragen zur Umsetzung der behindertengerechten Bauweise, insbesondere im Untergeschoss des Theilerhauses, zur Notwendigkeit von Archivräumen in Zukunft und zur konkreten Umsetzung der Anlieferung von Speisen aus der Küche des Theilerhauses zur Shedhalle wurde die Materialisierung des Annexbaus thematisiert. Insbesondere wurde nachgefragt, ob gemäss § 20<sup>bis</sup> des Einführungsgesetzes zum Waldgesetz ein Holzbau geprüft wurde. Die Baudirektion gab dahingehend Auskunft, dass die Wettbewerbsausschreibung auch die Prüfung eines Holzbaus für den Annexbau enthielt. Es stehe den teilnehmenden Planungsteams jedoch frei, welche Materialisierung sie als sinnvoll und geeignet vorschlagen. In einem Wettbewerbsverfahren relevant sei letztlich, welches Projekt als Ganzes am besten abschneide resp. welches Projekt die Anforderungen gesamthaft am besten erfülle.

Ferner wurden diverse Fragen zur konkreten Ertüchtigung des Theilerhauses (Fensterertüchtigung, Absturzsicherung, Isolierung von Dach und Wänden sowie Klimatisierung) gestellt. Ebenfalls Thema war die Energieversorgung des Areals (Möglichkeit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach) und die Notwendigkeit des Heizprovisoriums. Ferner wurde thematisiert, dass im Vergleich zur damaligen Kreditvorlage aus dem Jahr 2018 im aktuellen Projekt bei den Posten Ausstattung und Umgebung wesentlich tiefere Beträge vorgesehen sind. Dies konnte von der Baudirektion damit begründet werden, dass bei der Umgebung die Schnittstellen zwischen den Projekten Instandsetzung Shedhalle und Neubau Ost und Instandsetzung mit Umbau Theilerhaus erst später exakt definiert wurden und dann zugeordnet werden konnte, welcher Teil der Umgebung zu welchem Projekt gehört. Die Ausstattung sei in der Kreditvorlage aus dem Jahr 2018 als Kostenschätzung zudem zu hoch eingesetzt worden.

Abschliessend wurde das Gastrokonzept gelobt und das Anliegen eingebracht, dass die zu bestimmende Gastrobetreiberin bzw. der zu bestimmende Gastrobetreiber die Mahlzeiten vor Ort zubereiten und das Essen nicht von weit her angeliefert werden soll. Dies entspricht auch der Absicht des Kantons und wird bei der Ausschreibung berücksichtigt.

## 3. Eintreten

Die Kommission war sich einig, dass das Projekt gut gelungen sei. Mit dem Einzug des Verwaltungsgerichts kann das für den Kanton Zug historisch bedeutsame Gebäude einer würdigen und repräsentativen Nutzung zugeführt werden, nachdem jahrelang darüber diskutiert worden war. Es wurde von einigen Kommissionsmitgliedern bedauert, dass der Annexbau kein Holzbau sein wird und das Gebäude aufgrund seines Status als denkmalgeschütztes Objekt energetisch nicht ideal ertüchtigt werden könne (PV-Anlage, Isolation der Wände). Mit der beabsichtigten Nutzung und der geplanten Instandstellung erhält der Kanton ein sehr ansprechendes Objekt in einem historisch relevanten Umfeld.

### Abstimmung Eintreten:

Die Kommission hat einstimmig (15 : 0) und ohne Enthaltungen Eintreten auf die Vorlage beschlossen.

#### **4. Detailberatung**

In der Detailberatung wurde nochmals die Frage aufgeworfen, ob ein Holzbau für den Annexbau doch noch geprüft und ein entsprechender Auftrag erteilt werden könnte. Dies wäre aus Sicht der Baudirektion jedoch nur möglich, indem die Vorlage an den Regierungsrat zurückgewiesen würde. Möglicherweise wäre dann auch mit verfahrensrechtlichen Konsequenzen zu rechnen, da damit auch der Juryentscheid angefochten werden könnte, allenfalls bis hin zu einer Neuausschreibung des Wettbewerbs, verbunden mit einer erheblichen zeitlichen Verzögerung.

#### **5. Kosten und Termine**

Die Gesamtkosten (Total Planungs- und Baukosten) basierend auf dem Kostenvoranschlag des Bauprojekts vom 20. Mai 2022 werden mit 14 020 000 Franken beziffert. Zwischen den 14,02 Millionen Franken des Bauprojekts sowie den 11,9 Millionen Franken der vertieften Machbarkeitsstudie, die 2018 in der Kantonsratsvorlage zum Projektierungskredit ausgewiesen wurden, besteht eine Kostendifferenz von 2,12 Millionen Franken (Abweichung rund 9 %). Wird berücksichtigt, dass die Kreditvorlage eine Genauigkeit von +/- 20 % aufweist, befindet sich die genannte Kostendifferenz im erwarteten Rahmen und konnte klar begründet werden.

Da es sich beim Theilerhaus um ein geschütztes Baudenkmal handelt, leistet die Stadt Zug als Standortgemeinde gemäss § 34 Denkmalschutzgesetz Beiträge an die Kosten für substanzerhaltende Massnahmen. Für die Sanierung der historischen Fenster kann ein Beitrag des Bundes für spezielle Objekte in Aussicht gestellt werden. Es wird mit Subventionsbeiträgen von ca. 580 000 Franken gerechnet.

Aktuell sehen die Termine für den Planungs- und Bauprozess wie folgt aus: Das Bewilligungsverfahren läuft im 3. Quartal 2022, die Ausführungsplanung und Ausschreibung soll im 2. Quartal 2023, der Baubeginn im 3. Quartal 2023 und der Bezug im 3. Quartal 2025 stattfinden.

#### **6. Zusammenfassung**

Die Kommission erwägt zusammenfassend, dass

- der Instandsetzungsbedarf des Theilerhauses ausgewiesen ist;
- das geplante Projekt sehr gelungen ist;
- teilweise bedauert wird, dass der Annexbau kein Holzbau sein wird;
- die energetische Ertüchtigung aufgrund des unter Denkmalschutz stehenden Theilerhauses anspruchsvoll ist resp. nicht so umgesetzt werden kann, wie dies bei einem nicht denkmalgeschützten Objekt möglich wäre;
- der beantragte Objektkredit von 12,59 Millionen Franken (inkl. 7,7 % MWST) für die Instandsetzung und den Umbau des Theilerhauses erforderlich ist.

## **7. Schlussabstimmung**

Die Kommission für Hochbau stimmt der Vorlage Nr. 3439.2 -16994 in der Schlussabstimmung mit 15 : 0 Stimmen und ohne Enthaltung zu.

## **8. Antrag**

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage Nr. 3439.2 – 16994 einzutreten und für die Instandsetzung und den Umbau des Theilerhauses auf dem GS 4436, Hofstrasse, Zug, für das Verwaltungsgericht und einen Gastronomiebetrieb zu Lasten der Investitionsrechnung ein Objektkredit von 12,59 Millionen Franken (inkl. 7,7 % MWST) zu bewilligen.

Zug, 26. September 2022

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der Kommission für Hochbau

Der Präsident: Beat Iten