



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und des Umbaus «Casa Rossa» und den damit verbundenen Landerwerb in Zug

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 5. März 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen den Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und des Umbaus der «Casa Rossa» und den damit verbundenen Landerwerb in Zug.

Sicherheitsdirektorin Laura Dittli befindet sich im Ausstand, weil sie Mitglied des Stiftungsrats der Hürlimann-Wyss Stiftung ist, die als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1479 «Casa Rossa», Artherstrasse 29, Grundbuch Zug, als Veräusserin auftritt. Es liegt der Ausstandsgrund der Organstellung vor (vgl. § 7 Abs. 1 Ziff. 4 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Regierungsrats [GO RR] vom 26. September 2013 [BGS 151.1]).

Die Vorlage ist wie folgt gegliedert:

A	In Kürze	3
B	Ausführlicher Bericht	4
1.	Ausgangslage	4
2.	Hürlimann-Wyss Stiftung	4
3.	Kaufangebot der Hürlimann-Wyss Stiftung	4
4.	Kauf des Grundstücks Nr. 1479, Casa Rossa, Artherstrasse 29, Gemeinde Zug durch den Kanton Zug	4
4.1.	Bedingter Kaufvertragsabschluss	4
4.2.	Kurzbeschreibung Grundstück Nr. 1479	5
4.3.	Entschädigungshöhe	5
4.3.1.	Grundsatz	5
4.3.2.	Kaufpreis Grundstück Nr. 1479	6
4.4.	Wertvolle Ergänzung des kantonalen Liegenschaftenportfolios	6
5.	Künftige Nutzung des Grundstücks Nr. 1479	6
5.1.	Allgemein	6
5.2.	Erschliessung	6
5.3.	Nutzungskonzept	7
5.4.	Infrastruktur und Betriebsabläufe	8
5.5.	Betriebsmodell	8
5.6.	Denkmalpflege	8

5.7.	Machbarkeitsstudie	9
5.7.1.	Statik	9
5.7.2.	Bauphysik	9
5.7.3.	Innenausbau	9
5.7.4.	Haustechnik	9
5.7.5.	Brandschutz	10
5.7.6.	Umgebung	10
6.	Raumprogramm	10
7.	Kosten	11
7.1.	Grobkostenschätzung	11
7.2.	Planungskredit	12
8.	Verfahren	12
9.	Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen	12
9.1.	Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton	12
9.2.	Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden	13
9.3.	Anpassungen von Leistungsaufträgen	13
10.	Termine	13
10.1.	Planungs- und Bauprozess	13
10.2.	Politischer Prozess	13
11.	Antrag	14

A In Kürze

Beim Landsitz Casa Rossa an der Artherstrasse 29 in Zug handelt es sich um eine Perle unter den Liegenschaften im Kanton Zug. Er befindet sich an bester Aussichtslage in parkähnlicher Umgebung. Der Kanton Zug hat die Gelegenheit, die Liegenschaft von der Hürlimann-Wyss Stiftung zu erwerben. Damit könnte die Casa Rossa der Zuger Bevölkerung für gesellschaftliche, repräsentative und kulturelle Zwecke zur Verfügung gestellt werden.

Der Landsitz Casa Rossa an der Artherstrasse 29 in Zug wurde 1919–1920 von Dagobert Keiser und Richard Bracher für den Kaufmann und Apotheker Ernst Wyss erbaut und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude im Stil einer toskanischen Renaissance-Villa mit Sgraffito-Dekorationen in der Fassade verfügt über einen repräsentativen Charakter und liegt an bester Aussichtslage inmitten eines malerischen Gartens über dem Zugersee.

Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der in Zug ansässigen Hürlimann-Wyss Stiftung, deren Zweck in der Förderung von kulturellen, künstlerischen, sozialen und spezialmedizinischen Bestrebungen sowie der Unterstützung von Bemühungen zur Erhaltung der Natur besteht. Ein zentrales Element der Hürlimann-Wyss Stiftung ist deren Bezug zum Kanton Zug. Aus diesem Grund möchte sie die Liegenschaft an den Kanton Zug verkaufen.

Die Liegenschaft würde sich nach den entsprechenden Umbauarbeiten sehr gut für repräsentative, gesellschaftliche und kulturelle Zwecke eignen. Neben der Nutzung für repräsentative Zwecke (Empfänge, Apéros, Tagungen etc.) sollen die weiteren Nutzungen möglichst breit sein. Das Anwesen soll der Zuger Bevölkerung zugänglich sein, beispielsweise für Vorträge, Lesungen, kleinere Konzerte, Hochzeiten etc. Die Casa Rossa eignet sich ebenfalls gut als Tagungsort für Sitzungen, Seminare und Workshops.

Die dazu notwendigen Umbauarbeiten, unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen sind mit rund 3,06 Millionen Franken veranschlagt. Für die entsprechende Planung wird ein Objektkredit von 360 000 Franken beantragt. Der Preis für den Erwerb der Liegenschaft beträgt 9,83 Millionen Franken, was für diese aussergewöhnliche Liegenschaft in Zug als fair bezeichnet werden kann. Zudem kann damit das kantonale Grundstück «ehemaliges Kantonsspital» arrondiert werden, das sich in direkter Nachbarschaft befindet.

Mit dem Erwerb und dem Umbau der Liegenschaft Casa Rossa bietet sich dem Kanton Zug die einmalige Chance, eine höchst attraktive Liegenschaft zu erwerben, die der Zuger Bevölkerung zur Nutzung bereitgestellt werden könnte.

B Ausführlicher Bericht

1. Ausgangslage

Der Landsitz Casa Rossa an der Artherstrasse 29 in Zug wurde 1919–1920 von Dagobert Keiser und Richard Bracher für den Kaufmann und Apotheker Ernst Wyss erbaut und steht unter Denkmalschutz. Das Gebäude im Stil einer toskanischen Renaissance-Villa mit Sgraffito-Dekorationen in der Fassade verfügt über einen repräsentativen Charakter und liegt an bester Aussichtslage inmitten eines malerischen Gartens über dem Zugersee. Das Grundstück Nr. 1479 steht im Eigentum der Hürlimann-Wyss Stiftung und kann durch den Kanton Zug erworben werden. Dadurch könnte der Kanton Zug in den Besitz eines einzigartigen Objekts kommen, das sich nach den entsprechenden Umbauarbeiten sehr gut für repräsentative, gesellschaftliche und kulturelle Zwecke eignen würde. Mit dem vorliegenden Bericht wird der Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und des Umbaus der Casa Rossa sowie der damit zusammenhängende Landerwerb beantragt.

2. Hürlimann-Wyss Stiftung

Der Zweck der in Zug ansässigen Hürlimann-Wyss Stiftung besteht in der Förderung von kulturellen, künstlerischen, sozialen und spezialmedizinischen Bestrebungen sowie der Unterstützung von Bemühungen zur Erhaltung der Natur. Die von der Stiftung unterstützten Projekte müssen entweder im Kanton Zug realisiert werden oder zumindest einen Bezug zum Kanton Zug haben. Die Stiftung unterstützt jährlich zwischen 80 und 100 Projekte.

3. Kaufangebot der Hürlimann-Wyss Stiftung

Beim Grundstück Nr. 1479 handelt es sich um eine Perle unter den Liegenschaften im Kanton Zug. Es stellt demzufolge einen erheblichen Vermögenswert dar. Allerdings ist dieses Vermögen gebunden, was den Stiftungsrat bei der Erfüllung des Stiftungszwecks in Bezug auf die Liquidität einengt. Deshalb beabsichtigt der Stiftungsrat, das Grundstück Nr. 1479 zu veräussern. Ein zentrales Element der Hürlimann-Wyss Stiftung ist deren Bezug zum Kanton Zug. Darum ist der Kanton Zug für den Stiftungsrat auch der prädestinierteste künftige Eigentümer des Grundstücks Nr. 1479. Vor diesem Hintergrund ist der Stiftungsrat bereit, die Liegenschaft zum Preis von 9,83 Millionen Franken an den Kanton Zug zu verkaufen.

Für den Fall, dass der Kanton Zug das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt veräussern sollte, bedingt sich die Hürlimann-Wyss Stiftung ein nicht limitiertes Vorkaufsrecht auf die gesetzliche Maximaldauer von 25 Jahren ein. «Nicht limitiert» bedeutet, dass die Stiftung das Grundstück zu den Konditionen zurückkaufen könnte, welche der Kanton Zug mit einer möglichen Dritterwerberschaft vereinbart hat. Zur Verdeutlichung wird an dieser Stelle festgehalten, dass dieses Vorkaufsrecht nur dann zur Anwendung kommt, wenn der Kanton Zug das Grundstück veräussern möchte.

4. Kauf des Grundstücks Nr. 1479, Casa Rossa, Artherstrasse 29, Gemeinde Zug durch den Kanton Zug

4.1. Bedingter Kaufvertragsabschluss

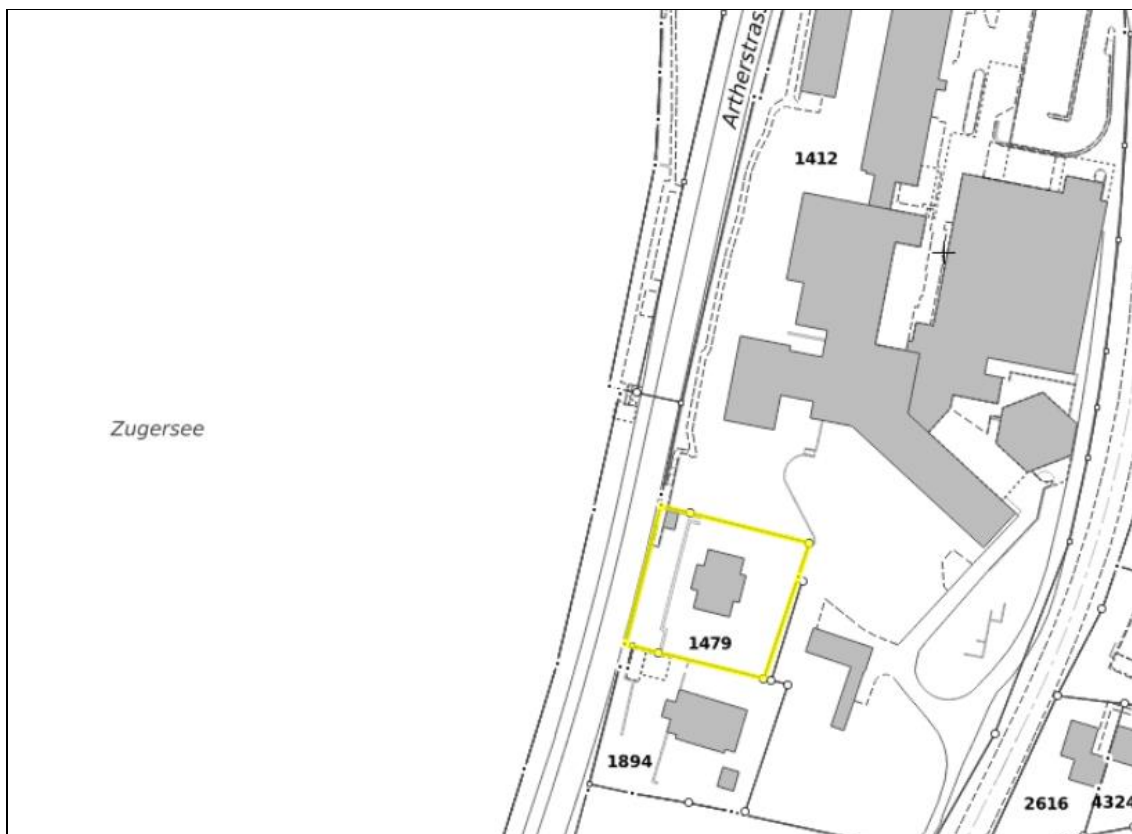
Unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Kantonsrat hat die Baudirektion namens des Kantons Zug am 4. September 2023 mit der Hürlimann-Wyss Stiftung einen Kaufvertrag unterzeichnet.

Der Kaufvertrag wird im Grundbuch eingetragen, wenn ein rechtskräftiger Kreditbeschluss des Kantonsrats für den Erwerb des Grundstücks Nr. 1479 vorliegt. Sollte nicht bis spätestens 31. Dezember 2024 ein solcher Beschluss vorhanden sein, fällt der Kaufvertrag dahin, ohne dass eine Partei gegenüber der anderen entschädigungspflichtig wird.

4.2. Kurzbeschreibung Grundstück Nr. 1479

Die Liegenschaft ist 1433 m² gross, befindet sich an bester Aussichtslage in der Gemeinde Zug, liegt in der Wohnzone 2b und grenzt an das Grundstück Nr. 1412 «ehemaliges Kantonsspital» an, dessen Eigentümer der Kanton Zug ist.

Auf dem Grundstück Nr. 1479 befindet sich das denkmalgeschützte Wohnhaus Casa Rossa mit parkähnlicher Umgebungsanlage. Das Gebäude ist seit Kurzem nicht mehr bewohnt und wird von der Stiftung für ihre Sitzungen und Anlässe genutzt. Das Gebäude wurde 2002 renoviert. Dabei wurden die Fassade, die Fenster, das Dach sowie die Böden, Wände und Decken im Innern instand gesetzt.



4.3. Entschädigungshöhe

4.3.1. Grundsatz

Bei Land- und Rechtserwerben zur öffentlichen Zweckerfüllung, die nötigenfalls über das Enteignungsrecht erfolgen könnten, wendet der Kanton Zug in Anlehnung an die enteignungsrechtlichen Grundsätze jeweils das Prinzip der Schadenabgeltung an. Das heisst, er entschädigt den Vermögensverlust und im landwirtschaftlichen Bereich etwa auch Ertragsausfälle oder Bewirtschaftungs-Mehraufwände. Die Festlegung der Entschädigungshöhe erfolgt jeweils aufgrund von fundierten Vergleichswerten oder von Schätzungsgutachten.

Während das Prinzip der Schadenabgeltung bei den vorgenannten Land- und Rechtserwerben unbestritten der richtige Weg zur Festlegung der Entschädigungshöhe ist, führt es gemäss den Ausführungen bei nachstehender Ziffer 4.3.2. im Fall des Grundstücks Nr. 1479 nicht zum Ziel. Dies deshalb, weil der Kanton Zug diese Liegenschaft zwar im Verwaltungsvermögen kaufen würde, für diesen Erwerb aber das Enteignungsrecht nicht angewendet werden kann und somit ein Vertragsabschluss auf privatrechtlicher Basis erforderlich ist.

4.3.2. Kaufpreis Grundstück Nr. 1479

Das Schätzungsgutachten vom 15. Juli 2022 der Schätzungskommission des Kantons Zug weist für das Grundstück Nr. 1479 einen Verkehrswert von 6,28 Millionen Franken aus. Im Gutachten wird dazu Folgendes festgehalten: «Dieser Marktwert beinhaltet eine übliche und im vorliegenden Falle auch grosse Schätzungstoleranz, d. h. ein effektiver Verkaufspreis des Bewertungsobjekts könnte vom ermittelten Bewertungsergebnis wesentlich abweichen. Das bebaute Grundstück kann im vorliegenden Fall als Liebhaberobjekt bezeichnet werden, für das in der Stadt Zug kein eigentlicher Markt mit entsprechend regelmässigen Kaufangeboten besteht. [...] Im aktuellen Marktumfeld wäre ein Umstand wahrscheinlich, wonach ein solventer Käufer im Bieterverfahren eine Zahlungsbereitschaft für einen Preis entwickelt, welcher den ermittelten Marktwert stark überschreitet, wobei die Höhe eines solchen Zuschlags nicht näher bezeichnet werden kann.»

Diese Aussage im Schätzungsgutachten deckt sich mit der übereinstimmenden Meinung des Stiftungsrats, dass auf dem freien Markt der Kaufpreis für das Grundstück Nr. 1479 sicher bei einem zweistelligen Millionenbetrag liegen würde.

Wie vorstehend ausgeführt, ist es im vorliegenden Fall nicht möglich, bei der Festlegung des Kaufpreises auf Vergleichswerte mit anderen Liegenschaften abzustellen, weil es für solche speziellen Grundstücke keinen eigentlichen Markt gibt. Aus dem bei vorstehender Ziffer 3 genannten Grund ist der Stiftungsrat bereit, dem Kanton Zug das Grundstück Nr. 1479 für 9,83 Millionen Franken zu verkaufen, obwohl der Stiftungsrat davon ausgeht, dass auf dem freien Markt ein höherer Verkaufserlös erzielt werden könnte. Der Regierungsrat ist der Meinung, dass es sich dabei um einen fairen Kaufpreis handelt und der Kanton Zug von diesem Verkaufsangebot Gebrauch machen sollte.

4.4. Wertvolle Ergänzung des kantonalen Liegenschaftenportfolios

Das Grundstück Nr. 1479 wäre eine wertvolle Ergänzung des kantonalen Liegenschaftenportfolios, da diese Liegenschaft eine optimale Arrondierung des angrenzenden Grundstücks Nr. 1412 «ehemaliges Kantonsspital» darstellen würde.

5. Künftige Nutzung des Grundstücks Nr. 1479

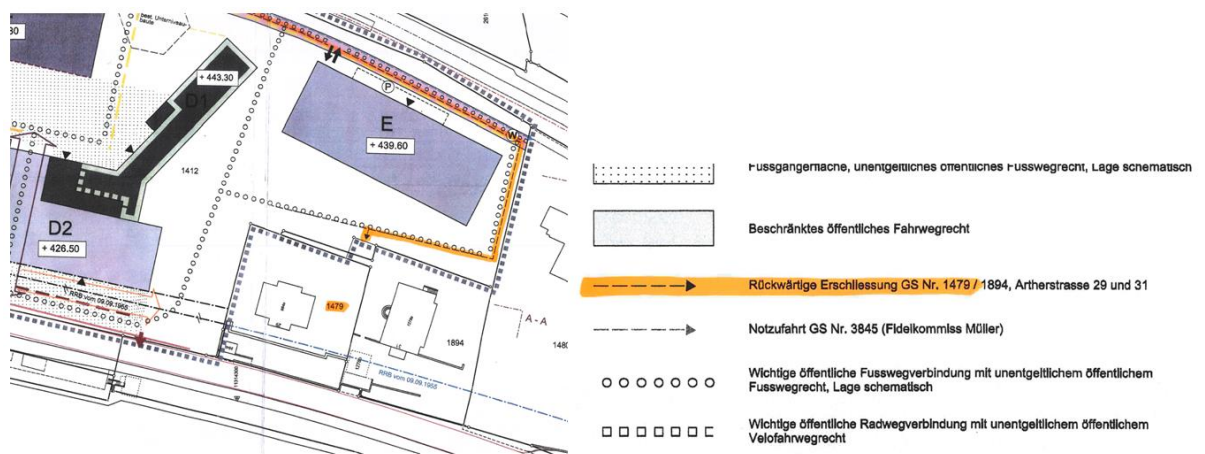
5.1. Allgemein

Mit der Casa Rossa könnte der Kanton Zug ein aussergewöhnliches Objekt an einzigartiger Lage zu seinem Eigentum erwerben, das sich nach den entsprechenden Umbauarbeiten sehr gut für repräsentative, gesellschaftliche und kulturelle Zwecke eignen würde. Neben der Nutzung für repräsentative Zwecke (Empfänge, Apéros, Tagungen etc.) sollen die weiteren Nutzungen möglichst breit sein. Das Anwesen soll der Zuger Bevölkerung zugänglich sein, beispielsweise für Vorträge, Lesungen, kleinere Konzerte, Hochzeiten etc., wobei eine Benutzungsgebühr erhoben werden soll.

5.2. Erschliessung

Das Grundstück ist durch den öV gut erschlossen: Die Bushaltestelle Mänibach sowie die Stadtbahnhaltestelle Casino befinden sich in der Nähe. Für den motorisierten Individualverkehr steht das öffentliche Parkhaus Athene zur Verfügung. Die rückwärtige Erschliessung für die Anlieferung erfolgt über das Areal des ehemaligen Kantonsspitals und ist Teil des entsprechenden Bebauungsplans.

Im Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital vom 3. Mai 2016 ist die rückwärtige Zufahrt zur Casa Rossa rechtlich gesichert (siehe Auszug unten). Über diese Erschliessung können Besucherinnen und Besucher sowie die Anlieferung zum Grundstück Nr. 1479 zufahren. Die Zufahrt und allfällige Abstellplätze werden im Rahmen der folgenden Projektierung bearbeitet.



5.3. Nutzungskonzept

Das Anwesen ist ein idealer Ort für gesellschaftliche oder offizielle Empfänge und stimmungsvolle Apéros. Hier bietet die repräsentative Lage am Rande der Stadt mit Seeblick den passenden Rahmen. Für die angemessene Verpflegung sind Apéros riches gut geeignet. Bankette mit Essen am Tisch, aufgeteilt auf die verschiedenen Räume, sind ebenfalls bis zirka 50 Personen möglich. Vorträge, kleinere Konzerte, Lesungen etc. sind als kleinere Anlässe bis zirka 40 Personen denkbar. Die offene Terrasse kann für Apéros, Bankette oder Kulturveranstaltungen genutzt werden.

Die Casa Rossa eignet sich ebenfalls gut als Tagungsort für Sitzungen, Seminare und Workshops. Die Raumgliederung ergibt Work-out Räume in verschiedenen Grössen und eine willkommene Trennung von Arbeits- und Essräumen.

Aufgrund der Raumstruktur sind folgende Nutzungszahlen möglich:

Apéros und Apéros riches:	ca. 50 Personen
Bankette:	ca. 50 Personen
Sitzungen und Seminare:	ca. 30 Personen
Vorträge, Konzerte, Lesungen:	ca. 40 Personen
Kommissionssitzungen:	ca. 20 Personen
Empfänge der Regierung:	ca. 20 Personen
Retraiten und Workshops:	ca. 20 Personen
Terrasse Bankette und Kultur:	ca. 50 Personen

Eine interessante Perspektive sind Synergien mit den zukünftigen Nutzungen auf dem direkt angrenzenden Areal des ehemaligen Kantonsspitals. In der Casa Rossa könnten Ergänzungen rund um Anlässe, Tagungen, Seminare und Kulturveranstaltungen entstehen, die zukünftig auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals stattfinden.

Solange das vorgenannte Nutzungskonzept besteht, hat die Hürlimann-Wyss Stiftung gemäss Kaufvertrag das Recht, die Casa Rossa pro Jahr für fünf Anlässe der Stiftung unentgeltlich zu benutzen.

Das konkrete Nutzungs- und Betriebskonzept wird im Rahmen der weiteren Planung erarbeitet und soll mit dem Bericht und Antrag für den Baukredit vorliegen.

5.4. Infrastruktur und Betriebsabläufe

Für die geplanten neuen Nutzungen sind im Inneren des Gebäudes gezielte Öffnungen in den Wänden sowie der Einbau eines Personenlifts nötig.

Damit die Casa Rossa in Zukunft für die vorgesehenen Anlässe genutzt werden kann, ist ein hochwertiges Catering notwendig, da die bestehenden Flächen für eine Produktionsküche vor Ort zu klein sind. Für einen entsprechenden Catering-Betrieb sind die vorhandenen Flächen ausreichend. Grundsätzlich ist eine Konzentration der Verpflegung im Erdgeschoss sinnvoll. Dazu kann die Fläche der heutigen Küche mit einer neuen Infrastruktur verwendet werden. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse empfiehlt es sich, auch den darüber liegenden Raum im Obergeschoss für die Verpflegung einzuplanen. Dies ermöglicht die Option von kleinerer Verpflegung in diesem Geschoss. Eine zusätzliche vertikale Verbindung der beiden Gastro-Betriebsräume mit einem Speiselift ist sinnvoll. Eine kleine separate Garderobe mit Toilette für Mitarbeitende des Caterings ist einzuplanen. Ergänzend ist ein Raum für Entsorgung und Reinigung vorzusehen sowie ein Raum für eine minimale Büroinfrastruktur.

Die Anlieferung für das Catering kann im Erdgeschoss seitlich direkt zur Küche erfolgen. Im Hinblick auf Synergien mit dem benachbarten Areal ehemaliges Kantonsspital ist eine direkte Verbindung für Betrieb und Gäste anzustreben.

5.5. Betriebsmodell

Für den Betrieb der Liegenschaft soll die Priorität auf ein Ein-Caterer-Modell gelegt werden, damit der Standard hochgehalten und verschiedene Ausrüstungsgegenstände vor Ort gelagert werden können. Dies stellt den sorgfältigen Umgang mit der anspruchsvollen Liegenschaft sicher, trägt den beschränkten Flächen für das Catering Rechnung und reduziert den administrativen Aufwand auf ein Minimum. Dabei ist anstelle eines Mietvertrags eine Dienstleistungsvereinbarung vorzusehen, welche dem Kanton die Verfügung über die Casa Rossa garantiert und in deren Rahmen die Nutzungen geplant werden können.

5.6. Denkmalpflege

Mit Beschluss des Regierungsrats vom 5. September 1989 wurde die Liegenschaft Casa Rossa als schutzwürdiges Baudenkmal von lokaler Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt. In den Schutz impliziert ist die Umgebung der Villa mit Autogarage, Hofraum und Garten; sie bilden eine Einheit.

Eine erste Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege zur vorliegenden Machbarkeitsstudie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Aus denkmalpflegerischer Sicht sind im Inneren die Eingangssituation mit zentraler Halle im Erd- und Obergeschoss sowie die Repräsentationsräume im Erdgeschoss besonders wichtig. Demgemäss ist es zu begrüssen, dass bei den grossen Räumen im Erdgeschoss nur die Öffnung zum hinteren Saal erweitert werden soll.
- Der Lift ist grundsätzlich passend platziert und aus denkmalpflegerischer Sicht denkbar, solange er nicht das Dach durchstösst und im Erd- und Obergeschoss die Erschliessungshalle frei lässt.
- Im Obergeschoss ist bei den seeseitigen Zimmern die Entfernung einer Zwischenwand möglich. Die Erschliessung ins Dachgeschoss sollte getrennt von der repräsentativen zentralen Erschliessung funktionieren, damit so die zentrale Halle erhalten bleibt.
- Die Toiletten im Keller sind grundsätzlich möglich und können über einen neuen Vorraum und die bestehende Treppe bei der Küche erschlossen werden. Eine komplette Klimatisierung im Gebäude wird vermutlich nicht möglich sein, da die Eingriffe für Kanäle zu sehr in die Grundstruktur eingreifen würden.

- Eine Schwierigkeit bei dem Gebäude ist die Barrierefreiheit. Es ist sicher möglich, mit mobilen Rampen zu arbeiten und Erleichterungen zum jetzigen Zustand zu erzielen. Eine komplette Barrierefreiheit, wie etwa bei einem Neubau, wird jedoch aufgrund der bestehenden Strukturen nicht möglich sein.

Die definitive Beurteilung bezüglich Denkmalschutz ist erst im Rahmen eines konkreten Projekts möglich und soll mit Bericht und Antrag zum Baukredit vorliegen.

5.7. Machbarkeitsstudie

Das Sanierungskonzept basiert auf dem Grundsatz, dass die bestmögliche Lösung unter Abwägung von Substanzerhaltung und Erfüllung der betrieblichen Anforderungen gesucht wird.

5.7.1. Statik

Die Tragkonstruktion ist, soweit sie beurteilt werden kann, in einem guten Zustand. Es kann davon ausgegangen werden, dass auf Grund der dicken und weitestgehend übereinanderliegenden Aussenwände der Nachweis der Erdbbensicherheit nach SIA 269/8 zumindest minimal erfüllt ist.

Die Umbaumaßnahmen betreffen vom Untergeschoss bis zum Obergeschoss die tragenden Innenwände in Mauerwerk sowie die Decken im Bereich des neuen Liftes und des neuen Treppenaufgangs. Die seitlichen Liftwände in Mauerwerk stützen die Decke.

5.7.2. Bauphysik

Aus denkmalpflegerischen Gründen darf die Fassade nicht verändert werden. Die bestehende Aussenhülle, inklusive Dach, ist in einem guten Zustand und bleibt daher unverändert bestehen.

5.7.3. Innenausbau

Die Innenräume, insbesondere der Empfangsbereich im Erdgeschoss mit seinen verzierten Türen, bleiben erhalten. Neue Bauteile werden optisch angepasst. Der neue Lift wird unauffällig in die bestehende Situation eingegliedert. Um das Gebäude für seine neue Aufgabe auszurüsten, werden im Untergeschoss neue Toilettenanlagen errichtet. Diese sind über eine Treppe wie auch über den neuen Lift erschlossen. Ebenfalls im Untergeschoss befindet sich das Lager für das Catering mit bestehender Gewölbedecke. Die restlichen Kellerräume werden von Haustechnik und der neuen Wärmezeugung belegt. Eine weitere Toilette wird im Obergeschoss, neben der Treppe zum Dachgeschoss, realisiert. Der gastronomische Betrieb wird durch einen neuen Gastrolift für Getränke und Speisen vom Untergeschoss bis zum Obergeschoss unterstützt.

5.7.4. Haustechnik

Heizung

Aufgrund der Umbaueingriffe im Untergeschoss bietet sich ein Heizungersatz an. Es wurden diverse Systeme geprüft und aus ökologischen Gründen wurde die Variante Luft Wasser Wärmepumpe gewählt. Die Wärmeverteilung wird grundsätzlich belassen, mit wenigen Anpassungen aufgrund von architektonischen Änderungen.

Lüftung

Die neu geschaffenen WC-Bereiche im Untergeschoss erhalten eine Abluftanlage mit Einzelraumventilatoren. Eine allfällige Lüftungsanlage mit vorgekühlter Luft muss im Rahmen der Projektierung geklärt werden.

Sanitär

Aufgrund der neuen WC-Anordnung im Untergeschoss muss die Kanalisation angepasst werden. Die Sanitärapparate werden mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

Aufgrund von Lift- und Treppeneinbauten werden Anpassungen an Steigzonen und Sanitärverteilung umgesetzt.

Elektro

Die bestehenden Elektroinstallationen und Anlagen erfüllen die Anforderungen an die neue Nutzung nicht und werden komplett erneuert. Bestehende Rohre und Dosen werden soweit möglich weiterverwendet. Der Gebäudeanschluss WWZ muss verstärkt und umverlegt, die Hauptverteilung ersetzt und umplatziert werden. Es ist ein neuer Glasfaseranschluss für die Anbindung an das kantonale EDV-Netzwerk geplant.

5.7.5. Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht kann die neu vorgesehene Nutzung gemäss den VKF-Brandschutzvorschriften als Gewerbe (Restauration, Büro, Gewerbe mit Brandbelastung < 1'000 MJ/m²) eingestuft werden. Für die brandschutztechnische Nutzungseinstufung als Gewerbe (ohne Schlafen), zusammen mit den Anforderungen aus Sicht Denkmalschutz, könnte durch die zuständige Brandschutzbehörde mittels Nutzungsbeschränkung des untergeordneten Dachgeschosses eine Einstufung als «Gebäude mit geringen Abmessungen» geprüft werden. Aufgrund dieser Einstufung ergäben sich aus brandschutztechnischer Sicht nur noch wenige bis geringe Gebäudeauflagen. Der Dialog zwischen der Denkmalpflege und der Brandschutzbehörde muss in der kommenden Phase erfolgen.

5.7.6. Umgebung

Die heutige Erschliessung des Gebäudes wird nicht zurückgebaut. Die Haupterschliessung erfolgt in Zukunft von Osten. Im Zugangsbereich werden zwei bis drei Abstellplätze für die Anlieferung vorgesehen. Die Umgebung wird instand gestellt und aufgefrischt. Alle hochstämmigen Bäume bleiben erhalten.

6. Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst folgende Flächen:

Untergeschoss

Lager Catering	13 m ²
Lager Catering	21 m ²
Vorplatz	13 m ²
Dispo	10 m ²
IV WC	5 m ²
Damen WC	25 m ²
Herren WC	15 m ²
Technik	21 m ²
Total Untergeschoss	123 m²

Erdgeschoss

Eingang	4 m ²
Empfang	13 m ²
Catering	12 m ²
Bankett	22 m ²
Bankett	31 m ²
Bankett	40 m ²
<u>Gang / Treppe</u>	<u>8 m²</u>
Total Erdgeschoss	130 m²

Obergeschoss

Treppe / Vorraum / Gang	34 m ²
Office Catering	13 m ²
Sitzung 1	20 m ²
Sitzung 2	22 m ²
Workshop	26 m ²
Möbellager	8 m ²
WC	2 m ²
Treppe	6 m ²
<u>Dispo</u>	<u>2 m²</u>
Total Obergeschoss	133 m²

Dachgeschoss

Vorraum	16 m ²
Büro Catering	12 m ²
Lager	84 m ²
<u>Lüftung Option</u>	<u>13 m²</u>
Total Dachgeschoss	125 m²

Total **511 m²**

7. Kosten

7.1. Grobkostenschätzung

Auf der Grundlage der vertieften Machbarkeitsstudie wurden die Planungs- und Baukosten ermittelt (Kostengenauigkeit $\pm 25\%$, inkl. 8,1 % MWST, Zentralschweizer Baukostenindex April 2023). Die Grobkostenschätzung erfolgte nach BKP Elementgruppen und umfasst sämtliche Projektierungs- und Bauphasen, inklusive Honorare und Nebenkosten.

Planungs- und Baukosten nach BKP

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	127'000.–
BKP 2	Gebäude	Fr.	1'930'000.–
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	148'000.–
BKP 4	Umgebung	Fr.	157'000.–
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	49'000.–
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>219'000.–</u>
Zwischentotal		Fr.	2'630'000.–

Unvorhergesehenes, Reserve, ca. 10 %	Fr.	260'000.–
Kosten Bauherrschaft, PQM, Spezialisten	Fr.	130'000.–
Kunst am Bau (1,5 % für Sanierung, Umbau)	Fr.	40'000.–
Zwischentotal	Fr.	430'000.–

Gesamttotal **Fr. 3'060'000.–**

7.2. Planungskredit

Die Grobkostenschätzung bildet die Grundlage für den Projektierungskredit. Dieser umfasst das Vor- und Bauprojekt sowie das Bewilligungsverfahren.

Honorare	Fr.	210'000.–
Nebenkosten	Fr.	20'000.–
Bauherrenleistungen	Fr.	90'000.–
Reserven	Fr.	40'000.–
Total	Fr.	360'000.–

8. Verfahren

Für die Vergabe der Planerarbeiten muss gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; BGS 721.52) vom 15. März 2001 eine öffentliche Ausschreibung erfolgen. Die Ausführung der Bauarbeiten kann durch Einzelleistungsträger erfolgen.

9. Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen

9.1. Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Das Projekt ist in der Investitionsplanung des Regierungsrats nicht enthalten. Es umfasst folgende Positionen:

Landerwerb im Jahr 2024	Fr.	9'830'000.–
Projektierungskredit	Fr.	360'000.–
Total	Fr.	10'190'000.–

A	Investitionsrechnung	2024	2025	2026	2027
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben	0	0	0	0
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben		9 930 000	260 000	
	effektive Einnahmen				
B	Erfolgsrechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen				

C Erfolgsrechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)					
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan:				
	bereits geplanter Aufwand				
	bereits geplanter Ertrag				
6.	Gemäss vorliegendem Antrag:				
	effektiver Aufwand				
	effektiver Ertrag				

Die Abschreibungen gemäss § 14 Abs. 2 des Finanzhaushaltgesetzes vom 31. August 2006 (FHG; BGS 611.1) fallen beim Verwaltungsvermögen erst ab Nutzungsbeginn an, voraussichtlich ab dem Jahr 2028.

9.2. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden

Diese Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinden des Kantons Zug.

9.3. Anpassungen von Leistungsaufträgen

Diese Vorlage hat keine Anpassungen von Leistungsaufträgen zur Folge.

10. Termine

10.1. Planungs- und Bauprozess

Der Grobterminplan mit den weiteren Projektmeilensteinen ist folgendermassen gegliedert:

- 2025 Submission Planer
- 2025/2026 Vorprojekt, Bauprojekt
- 2026/2027 Kreditvorlage Realisierung
- 2027/2028 Realisierung und Bezug

10.2. Politischer Prozess

Für den Projektierungskredit ist folgender Ablauf vorgesehen:

- März 2024 Antrag Projektierungskredit zuhanden Kantonsrat, Kommissionsbestellung
- April, Mai 2024 Beratung und Bericht Hochbaukommission
- Juni, Juli 2024 Beratung und Bericht Staatswirtschaftskommission
- August 2024 Kantonsrat, 1. Lesung
- September 2024 Kantonsrat, 2. Lesung
- November 2024 Ablauf Referendumsfrist

11. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage Nr. 3694.2 - 17626 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 5. März 2024

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Die Frau Landammann: Silvia Thalmann-Gut

Die stv. Landschreiberin: Renée Spillmann Siegwart

Beilagen:

- Beilage 1: Machbarkeitsstudie vom 25. Februar 2024
- Beilage 2: Nutzungsgrobkonzept vom 25. Februar 2024