



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Planung eines Provisoriums und eines Parkhauses für die Zuger Polizei sowie für den Ersatz eines Salzlagers auf dem Areal Hinterberg, Steinhausen

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission
vom 17. Dezember 2025

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die Vorlage Nr. 3923.2 - 18157 am 1. Oktober 2025 und 17. Dezember 2025 beraten. Ein Stawiko-Mitglied ist auch Mitglied der vorberatenden Kommission für Hochbau. Finanzdirektor Heinz Tännler vertrat die Meinung des Regierungsrats. Das Protokoll führte Peter Berchtold, Stawiko-Sekretär. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Fragen der Stawiko
3. Eintretensdebatte
4. Detailberatung
5. Schlussabstimmung
6. Anträge

1. Ausgangslage

Zur Sicherstellung der künftigen Einsatzfähigkeit der Zuger Polizei (ZUPO) und um das Hauptgebäude der ZUPO an der Aa sanieren zu können, ist ein zusätzlicher Polizeistützpunkt erforderlich. Der Standort Hinterberg in Steinhausen bietet eine verkehrstechnisch optimale Lage und ermöglicht eine sicherheitstechnisch wichtige Georedundanz. Da ein definitiver Stützpunkt frühestens ab 2036 bezugsbereit wäre, soll der akute Platzbedarf der ZUPO durch einen provisorischen Bürobau überbrückt sowie ein Parkhaus für Dienstfahrzeuge erstellt werden. Diese Bauten werden so angeordnet, dass sie langfristig nutzbar sind und die spätere Arealentwicklung nicht beeinträchtigen.

Der Personalbestand der ZUPO ist seit 1999 von 177 auf rund 280 Mitarbeitende angewachsen; zusätzliche Bedürfnisse wie z. B. IT-Forensik etc. haben den Raumbedarf weiter erhöht. Bereits heute mussten rund 100 Mitarbeitende sowie Teile der Staatsanwaltschaft ausgelagert werden.

Für den provisorischen Bürobau, das Parkhaus sowie den Ersatz des bestehenden Salzlagers durch drei Salzsilos werden Gesamtkosten von rund 45,8 Millionen Franken ($\pm 20\%$) veranschlagt. Davon entfallen 1,53 Millionen Franken (inkl. MWST) auf den beantragten Objektkredit für die Projektierung. Parkhaus und Salzsilos sind als dauerhafte Infrastruktur vorgesehen.

Die vorberatende Kommission für Hochbau ist einstimmig auf die Vorlage eingetreten und stimmte dem Antrag des Regierungsrats gemäss ihrem Bericht mit 12 zu 0 Stimmen ohne Enthaltung zu.

2. Fragen der Stawiko

An der Sitzung vom 1. Oktober 2025 stellten sich für die Stawiko verschiedene Fragen, welche die Baudirektion mit Schreiben vom 22. Oktober 2025 wie folgt beantwortete:

1. Gäbe es Alternativen bzw. welche Alternativen wurden geprüft?

Das ZUPO-Gebäude wurde 1999 für 177 Mitarbeitende erstellt. Aktuell (Stand 2025) arbeiten rund 280 Mitarbeitende darin; das Gebäude ist vollständig ausgelastet. Durch Verdichtung, die Nutzung zusätzlicher Flächen im Verwaltungsgebäude 1, Zumietungen sowie Desksharing kann der Flächenbedarf voraussichtlich bis allerhöchstens 2029 gedeckt werden. Danach sind zusätzliche Flächen zwingend erforderlich. Es besteht somit zeitlicher Handlungsdruck. Die zusätzlichen Flächen müssen an einem gut erreichbaren Standort liegen. Gemäss der Polizeistrategie 2030+ soll die ZUPO rasch und zielgerichtet auf Ereignisse reagieren können. Dafür müssen Einsatzfahrzeuge die Einsatzorte schnell erreichen. Der Standort hat sich deshalb ausserhalb der Ballungszentren zu befinden, um Staus zu Stosszeiten möglichst zu vermeiden. Das Areal Hinterberg ist das einzige im Eigentum des Kantons befindliche Areal, das diese Kriterien erfüllt und das erforderliche Raumprogramm zulässt.

Als Alternative kommt nur eine Mietlösung an geeigneter Lage in Betracht. Diese Option wurde ebenfalls geprüft. Eine Mietlösung müsste den hohen Anforderungen der ZUPO (Lage, Ausstattung, Sicherheit) entsprechen. Ein Mietszenario wurde geprüft und musste als ungeeignet verworfen werden (vgl. Antwort zu Frage 2). Derzeit sind keine geeigneten Objekte am Markt verfügbar. Es ist auch kaum zu erwarten, dass in naher Zukunft ein geeignetes Objekt auf den Markt kommt. Zudem widerspricht eine Mietlösung der Immobilienstrategie der Baudirektion («Eigentum vor Miete»).

2. Mietlösung: Wäre eine realistische Mietlösung umsetzbar? Mit welchen Kosten und welchem Zeitbedarf wäre zu rechnen?

Für ein Mietobjekt sind neben einer sehr guten Verkehrsanbindung folgende zwingende Kriterien zu erfüllen:

- Ausreichende, zusammenhängende Büroflächen;
- genügend Abstellflächen für Einsatzfahrzeuge im Gebäude selbst;
- separater geschützter Bereich für Fahrzeuge (Zutrittssicherheit);
- hohe Schutzzone, da Waffen und sonstiges sensitives Material gesichert gelagert und zum sofortigen Einsatz zur Verfügung stehen müssen;
- 24 Stunden/7 Tage/365 Tage nutzbare Infrastruktur, ohne Störung der Nachbarschaft;
- Mindestausstattung für die Notstromversorgung (sicherheitsrelevante Infrastruktur);
- überwachte und absperrbare Flächen.

Derzeit sind keine Mietobjekte auf dem Markt, die diese Anforderungen erfüllen. Selbst bei Verfügbarkeit eines geeigneten Objekts wären umfangreiche Mieterausbauten für die ZUPO-Spezialräume und die Zugangssicherheit erforderlich. Diese Ausbauten wären sehr kostenintensiv. Unter optimalen Voraussetzungen ist bei einer Nutzungsdauer von 15 Jahren mit Gesamtkosten (Miete und Ausbauten) von mindestens 24 bis 25 Millionen Franken zu rechnen.

Bei einer Mietlösung wäre zu beachten:

- Die am Standort Hinterberg möglichen Synergien wären bei einer Mietlösung nicht realisierbar.
- Mietflächen würden aufgrund von Rahmenbedingungen Einschränkungen erfordern.
- Die geplante kantonale Lösung im Eigentum kann voraussichtlich länger als 15 Jahre genutzt werden, wodurch ein Mietmodell keine Kostenvorteile bietet.

- Der zeitliche Aufwand wäre höher und nicht definitiv abschätzbar: Zusätzlich zu planungs- und baurechtlichen Prozessen wären die Objektsuche und Vertragsverhandlungen mit dem Vermieter erforderlich. Die grundlegenden Abläufe (inkl. baulicher Anpassungen) fallen in beiden Varianten an.
3. Provisorium: Wieso wird ein Provisorium umgesetzt und nicht eine definitive Lösung? Welche Auswirkungen würden sich auf den Zeitplan und auf die Kosten bei einer definitiven Lösung ergeben?

Aufgrund der bestehenden, weiterhin notwendigen Nutzungen auf dem Areal Hinterberg kann das neue Gebäude nur in der südwestlichen Ecke erstellt werden. Dort verläuft eine Baulinie des Bundesamts für Strassen (ASTRA). Diese betrifft das Bürogebäude als Provisorium. Das Parkhaus und die Salzsilos sind davon nicht betroffen und bleiben definitiv.

Das ASTRA hat in diesem Bereich keine Bauvorhaben geplant, auch sind keine Vorhaben absehbar. Das Bürogebäude kann so lange bestehen bleiben, bis das ASTRA ein konkretes Bauprojekt realisiert, das die Fläche innerhalb der Baulinie beansprucht. Abgesehen von dieser Baulinie bestehen keine Gründe, die gegen eine langfristige Nutzung sprechen. Angesichts der langen Realisierungszeiträume typischer ASTRA-Projekte ist von einer langen Nutzungsdauer auszugehen (idealerweise 30 – 40 Jahre). Dies führt zu günstigen jährlichen Kosten für den Kanton.

Die zusätzlichen Räumlichkeiten für die ZUPO müssen bis spätestens 2029 zur Verfügung gestellt werden können. Ein Zuwarten bis zur Realisierung des neuen Stützpunkts im Hinterberg ist keine Option, da für diesen Prozess noch eine umfassende Grundlagenarbeit und Planung notwendig ist. Ebenfalls ist der neue Stützpunkt im Zusammenhang mit der Totalsanierung des bestehenden ZUPO-Gebäudes und des Verwaltungsgebäudes 2 zu planen, für die ebenfalls noch konkrete Bauprojekte zu entwickeln sind. Aufgrund der erforderlichen Planungs- und Realisierungszeit und unter Berücksichtigung der politischen Prozesse ist eine Inbetriebnahme eines neuen Polizeistützpunkts am Standort Hinterberg nicht vor 2036 realistisch. So lange kann die ZUPO nicht auf die dringend benötigten Flächen warten.

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass das Provisorium auch bei der geplanten Totalsanierung des ZUPO-Gebäudes eine wichtige Rolle spielt. Damit das ZUPO-Gebäude saniert werden kann, muss jeweils eine Hälfte des Gebäudes geräumt werden. Für diese Flächen ist der neue Stützpunkt Hinterberg sowie das Provisorium notwendig. Erst nachdem das ZUPO-Gebäude saniert und im Verwaltungsgebäude 2 zusätzliche Flächen bereitgestellt sind, kann das Provisorium von der ZUPO freigegeben werden. Da zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich die Bauarbeiten für den Werkhof im Hinterberg gestartet werden können, kann das Provisorium weiterhin genutzt werden, bis der neue Werkhof erstellt ist.

4. Unterkellerung: Wäre es sinnvoll, die Gebäude mit einem oder zwei Untergeschossen zu ergänzen, damit mehr Nutzraum (Lagerraum, Parkplätze etc.) geschaffen werden kann?
Wie wäre das Kosten-Nutzen-Verhältnis?

Der Baugrund im Hinterberg ist ungünstig (ehemaliges Sumpfgebiet, weiche, setzungsempfindliche Schichten). Mit zunehmender Bautiefe steigen die Kosten überproportional. Oberirdische Lösungen sind daher deutlich wirtschaftlicher als unterirdische. Aus diesem Grund wird eine Lösung ohne Untergeschosse vorgeschlagen.

Beim Bürogebäude ist aufgrund des provisorischen Charakters eine Unterkellerung nicht zweckmäßig.

Beim Parkhaus kann eine Teilunterkellerung sinnvoll sein, sofern ein entsprechender, dauerhaft benötigter Bedarf nachgewiesen ist. Die groben Baukosten für die unterirdische Erweiterung des Parkhauses wurden durch die Kostenplanung mit Fr. 3508/m² ermittelt. Bei einer Fläche von 745 m² pro Geschoss ergeben sich somit 2,62 Millionen Franken für ein Untergeschoss und 5,24 Millionen Franken für zwei Untergeschosse.

5. Abstand zwischen den beiden Gebäuden: Wäre es sinnvoll, den Abstand zwischen den Gebäuden zu verringern, damit ein grösseres Gebäudevolumen gebaut und damit mehr Nutzfläche geschaffen werden kann?

Das Gebäudevolumen ergibt sich aus dem Raumprogramm (konkreter Bedarf der ZUPO) und den funktionalen Anforderungen.

Eine grössere Gebäudetiefe wäre nur sinnvoll, wenn die Erweiterung mindestens 6 m beträgt. Geringere Zuschläge führen zu schlecht mobilierbaren, ineffizienten Flächen und damit zu kaum nutzbarem Mehrraum.

Eine Verbreiterung ist zudem baulich nicht möglich:

- Richtung Autobahn: Für die vorgesehenen Hundeböden würde dann der Platz fehlen.
- Richtung Parkhaus: Der zwingend freizuhaltende Durchgang zum Installationsplatz des ASTRA verhindert eine Ausdehnung.

6. Passerelle: Ist eine Passerelle notwendig und wie wird sie ausgestaltet (geschlossen, offen etc.)?

Die Passerelle ist betrieblich sinnvoll. Sie verbindet die ZUPO-Räumlichkeiten direkt mit dem Parkplatz der Einsatzfahrzeuge und ermöglicht dadurch effiziente Abläufe vor und nach Einsätzen. Ohne Passerelle müssten Mitarbeitende mit teilweise schwerem Material ins Erdgeschoss, das Gebäude wechseln und wieder hinauf – mit entsprechendem Zeit- und Kraftaufwand sowie erhöhtem Risiko für Personen und Material.

Vorgesehen ist eine geschlossene Passerelle. Sie schützt Mitarbeitende und Ausrüstung bei schlechter Witterung und reduziert Betriebsunterbrüche. Eine offene Passerelle würde insbesondere im Winter zusätzlichen Aufwand für Räumung und Glättebekämpfung verursachen und die Arbeitssicherheit beeinträchtigen.

7. Anzahl Parkplätze im Parkhaus: Wie ist das Verhältnis zwischen Anzahl Parkplätzen und «Manövriertfläche»? Könnte das Verhältnis noch optimiert werden?

Der Anteil der Parkierungsfläche beträgt rund 52 Prozent der Netto-Geschoßfläche (NGF). Ein Anteil von über 65 Prozent wäre optimal; 52 Prozent gelten als akzeptabel.

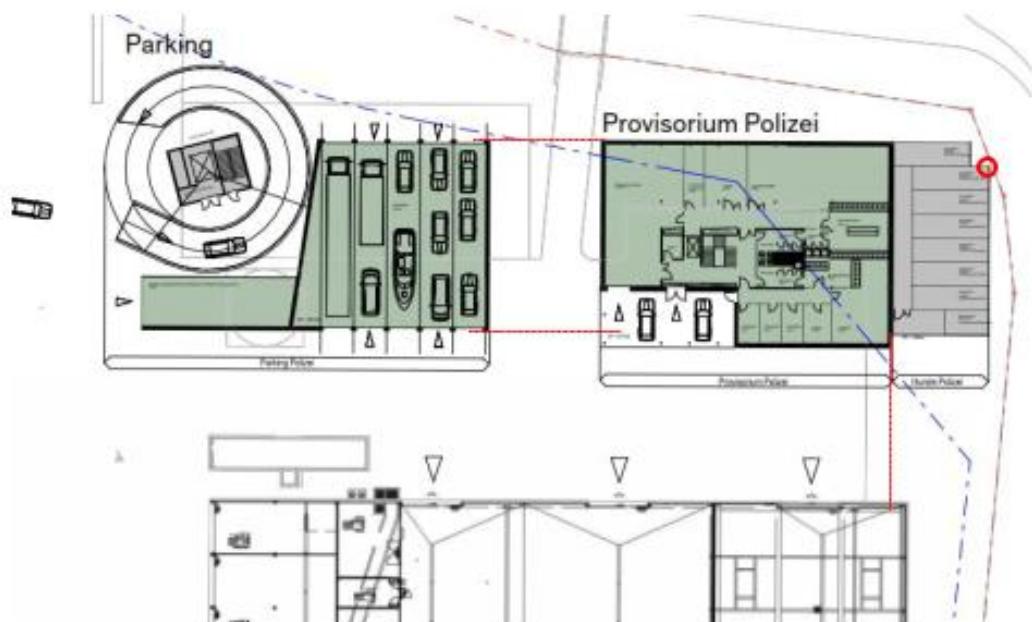
Eine höhere Effizienz liesse sich durch eine Verbreiterung erzielen. Dies ist nach aktueller Rechtslage nicht möglich, da die maximale Fassadenlänge von 40 m bereits ausgeschöpft ist. Den Projektverantwortlichen ist das Optimierungspotential bewusst; in der Projektierungsphase wird gemeinsam mit der Gemeinde (Bewilligungsbehörde) geprüft, ob Spielraum für Optimierungen bestehen.

8. Parkhaus-Dach: Könnte das Dach als weitere Parkfläche genutzt werden?

Davon gehen die Projektverfasser aus. Das Projekt wurde in der Zwischenzeit dahingehend optimiert, dass auch das Dach als Parkfläche genutzt wird. Die Zahlen aus Antwort 7 rechnen das Dach daher mit ein. Abschliessend kann die Frage aber erst im Bewilligungsverfahren beantwortet werden.

9. Anordnung der Gebäude: Wieso liegen die beiden Gebäude nicht auf der gleichen Fluchtlinie (vgl. Beilage 1 des Berichts und Antrags des Regierungsrats vom 6. Mai 2025, Seite 8)?

Im Süden übernehmen die Gebäude eine gemeinsame Fluchtlinie, was für die städtebauliche Wahrnehmung wichtig ist. Die Rampe des Parkhauses ragt über diese südliche Flucht hinaus. Im Norden liegen Parkhaus und Bürogebäude aufgrund ihrer unterschiedlichen Gebäudetiefen nicht in einer Flucht; die Fassade des Parkhauses ist gegenüber jener des Bürogebäudes leicht nach Süden versetzt. Diese Setzung ist beabsichtigt, um die engen Platzverhältnisse vor dem Parkhaus zu entschärfen. Eine Verschiebung nach Westen auf die bestehende Flucht des Werkhofs ist aufgrund der Grundstücksgrenze nicht möglich.



3. Eintretensdebatte

Die Stawiko ist sich einig, dass der Bedarf zu spät erkannt wurde. Wäre die Planung früher angegangen worden, hätte die Erstellung eines Provisoriums – und die damit verbundenen zusätzlichen Kosten – vermieden werden können. Zudem ist der voraussichtliche Betrag von 25 Millionen Franken für ein Provisorium deutlich zu hoch, obwohl man sich bewusst ist, dass im Bereich der Polizei besondere Anforderungen bestehen. Die strategische Planung und die Zusammenarbeit mit allen Direktionen sind zumindest in diesem Fall ungenügend.

- ➔ Die Stawiko ist mit 6 : 1 Stimmen auf die Vorlage eingetreten.

4. Detailberatung

Für die Mehrheit der Stawiko ist es aufgrund der ausführlichen Diskussionen vor und in der Eintretensdebatte notwendig, den Planungskredit mit entsprechenden Erwartungen beziehungsweise zusätzlich notwendigen Informationen zu verbinden, welche beim künftigen Baukredit aufzuzeigen beziehungsweise zu beantworten sind.

Es wird erstens folgender Antrag gestellt: Es wird erwartet, dass das Provisorium bei Beantragung des Baukredits für gesamthaft unter 20 Millionen Franken erstellt werden kann. 25 Millionen Franken – wie im Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 6. Mai 2025 ausgeführt – für ein Provisorium auszugeben, sei ein zu hoher Betrag. In der Diskussion werden noch tieferen Beträge vorgeschlagen, ein konkreter Antrag dafür blieb aber aus.

- Die Stawiko stimmt mit 6 : 1 Stimmen für den Antrag, mit Genehmigung des Planungskredits die Erwartung zu verbinden, dass das Provisorium gesamthaft für unter 20 Millionen Franken realisiert werden soll.

Es wird zweitens der Antrag gestellt, den Planungskredit für das Provisorium aufgrund der Reduktion der Gesamtkosten des Provisoriums um 216 000 Franken auf 600 000 Franken zu kürzen. Entsprechend den geringeren Baukosten würden auch tieferne Planungskosten entstehen. Der beantragt Objektkredit würde sich damit von 1,53 Millionen Franken auf 1,314 Millionen Franken reduzieren.

Dem wird entgegengehalten, dass mit den von der Stawiko geforderten Erwartungen zusätzliche Abklärungen notwendig würden und deshalb der Planungskredit nicht gekürzt werden solle. Eine Unterschreitung des Planungskredits sei bisher häufig möglich gewesen und auch in diesem Fall wahrscheinlich.

- Die Stawiko stimmt mit 4 : 1 Stimmen bei 2 Enthaltungen gegen den Antrag, den Planungskredit aufgrund der Reduktion der Gesamtkosten des Provisoriums um 216 000 Franken auf gesamthaft 1,314 Millionen Franken zu kürzen.

Drittens wird folgender Antrag gestellt: Es wird erwartet, dass der Anteil der Parkierungsfläche beim Parkhaus mindestens 60 Prozent der Netto-Geschoßfläche betragen soll.

Und viertens wird folgender Antrag gestellt: Es wird erwartet, dass die Unterkellerung des Parkhauses (ein oder zwei Untergeschosse) geprüft wird und entsprechend die Kosten und möglichen Nutzungen bei Beantragung des Baukredits ausgewiesen werden.

- Die Stawiko stimmt mit 5 : 2 Stimmen für diese beiden Anträge. Der Kantonsrat soll über Entscheidungsgrundlagen für die allfällige Erhöhung des Baukredits für die Unterkellerung verfügen.

§ 2

Es wird der Antrag gestellt, § 2 des Antrags aufgrund der geführten Diskussion wie folgt anzupassen: «Der Regierungsrat wird ermächtigt, nach der zweiten Lesung und der Schlussabstimmung im Kantonsrat die Baudirektion mit den Vorbereitungsarbeiten für die Vergabe der Planerleistungen, Phase 31 und 33, sowie der Baueingabe und der TU-Submission zu beauftragen.» Auch wenn die im Vorschlag von § 2 enthaltene Beschleunigung erkannt wird, soll wegen der von der Stawiko zusätzlich geforderten Abklärungen nicht vor der Genehmigung des Baukredits die Baueingabe und die TU-Submission vorgenommen werden. Allfällige Änderungsanträge aufgrund der geforderten Abklärungen sollten noch berücksichtigt werden können.

- Die Stawiko stimmt mit 6 : 0 Stimmen bei 1 Abwesenheit für die Streichung «Phase 31 und 33, sowie der Baueingabe und der TU-Submission» in § 2 des Antrags.

5. Schlussabstimmung

Die Stawiko beschliesst mit 6 Ja- zu 1-Nein-Stimmen der Vorlage Nr. 3923.2 - 18157 zuzustimmen.

6. Anträge

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen die Stawiko, auf die Vorlage Nr. 3923.2 - 18157 einzutreten und ihr gemäss den Anträgen der Stawiko mit folgenden Erwartungen zuzustimmen:

- Das Provisorium soll gesamthaft für unter 20 Millionen Franken realisiert werden.
- Der Anteil der Parkierungsfläche beim Parkhaus soll mindestens 60 Prozent der Nettogeschossfläche betragen.
- Die Unterkellerung des Parkhauses (ein oder zwei Untergeschosse) soll geprüft werden und die dafür notwendigen Kosten sowie mögliche Nutzungen bei Beantragung des Baukredits ausgewiesen werden. Der Kantonsrat soll über Entscheidungsgrundlagen für die allfällige Erhöhung des Baukredits für die Unterkellerung verfügen.

Edlibach, 17. Dezember 2025

Mit vorzüglicher Hochachtung
Im Namen der Staatswirtschaftskommission

Der Präsident: Tom Magnusson