

KANTONSRATSBESCHLUSS

BETREFFEND OBJEKTKREDIT FÜR PLANUNG UND UMBAU DES KANTONALEN  
ZEUGHauses IN ZUG FÜR DAS OBERGERICHT DES KANTONS ZUG SOWIE  
FÜR DARAUSS FOLGENDE UMPLATZIERUNGEN VON KANTONALEN ÄMTERN

BERICHT UND ANTRAG DES REGIERUNGSRATES

VOM 30. OKTOBER 2007

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit Bericht und Antrag betreffend Umbau des Kantonalen Zeughauses in Zug, insbesondere für das Obergericht des Kantons Zug, und verschiedene Umbauarbeiten infolge Auslagerung von Verwaltungseinheiten an andere Standorte.

Unsere Vorlage ist wie folgt gegliedert:

A.	DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE	Seite	2
B.	DER AUSFÜHRLICHE BERICHT	Seite	4
1.	Ausgangslage	Seite	4
2.	Raumbedarf	Seite	4
3.	Strategische Büroraumplanung und Gerichte	Seite	6
4.	Investitionen beim Gebäude des Kantonalen Zeughauses und bei weiteren Liegenschaften (Variante 1)	Seite	8
5.	Investitionen für die Aufstockung und den Umbau des Gerichtsgebäudes an der Aa (Variante 2)	Seite	23
6.	Weiteres Vorgehen / Termine	Seite	33
7.	Wettbewerbsverfahren	Seite	35
8.	Antrag	Seite	37

## **A. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**

### **Prekäre Raumverhältnisse im Gerichtsgebäude an der Aa**

Das Obergericht, das Kantonsgericht und das Strafgericht sind heute unter einem Dach im Gerichtsgebäude an der Aabachstrasse 3 in Zug. Was dringend zum Handeln zwingt, ist das Platzproblem: Im Gerichtsgebäude an der Aa hat in den letzten Jahren die rasante Zunahme der Verfahren auch mehr Personal erfordert. So stieg die Zahl der vollamtlichen Richterinnen und Richter seit 1985 von damals sechs auf heute 16 an. Und es deutet derzeit nichts darauf hin, dass diese Entwicklung mittelfristig ändern würde. Diese räumliche Nähe von erster und zweiter Instanz ist unter dem Gesichtspunkt des Anscheins der Unabhängigkeit der Gerichte problematisch.

### **Zwei Varianten im Vergleich**

Weil im Gerichtsgebäude alle Raumreserven aufgebraucht sind, beauftragte der Regierungsrat die Baudirektion am 20. März 2007, neue Büroräumlichkeiten für das Obergericht zu evaluieren. Zur Diskussion standen die zwei Varianten «Aufstockung des Gerichtsgebäudes an der Aa» und «Umzug ins Zeughaus an der Kirchenstrasse 6». Das Hochbauamt prüfte die Machbarkeit der beiden Varianten und liess von externen Planungsbüros je eine Kostenschätzung erstellen. Dabei erwiesen sich grundsätzlich beide Varianten als realisierbar.

### **Vorteile für das Zeughaus**

Am 21. August 2007 entschied sich der Regierungsrat für die Variante «Umzug ins Zeughaus». Dies zum einen deshalb, weil das Zeughaus dem Obergericht einen gebührenden Rahmen bietet und auf lange Sicht die nötigen Raumreserven garantiert. Zum andern waren es die gravierenden Nachteile der Variante «Aufstockung des Gerichtsgebäudes», insbesondere die kostenintensive Auslagerung der drei Gerichte für rund ein Jahr, die schliesslich den Ausschlag zugunsten des Zeughauses gaben. Die Aufstockungs- und Umbauarbeiten beim Gerichtsgebäude hätten den Gerichtsbetrieb am alten Ort verunmöglicht. Das hätte zwei teure Umzüge, grosse logistische Aufwändungen und Arbeitsausfälle von über einem Mannjahr zur Folge gehabt. Zudem hätten in der Stadt Zug geeignete Provisorien gesucht und mit teuren Sicherheitsmassnahmen ausgestattet werden müssen.

### **Kleine Rochaden von Verwaltungseinheiten**

Auch bei der Variante «Zeughaus» muss Ende 2008 gezügelt werden. Sie bietet aber die Chance, mit einer kleinen Rochade nicht nur dem Obergericht zu besseren

Raumverhältnissen zu verhelfen, sondern auch einigen Verwaltungseinheiten zu einer adäquaten Lösung (Amt für Sport, Amt für Zivilschutz und Militär, Asylfürsorge, Kommissionsbüro für die Gleichstellung von Frau und Mann sowie Schulungsraum des Amtes für Informatik und Organisation). So wird das Amt für Sport ins ZVB-Haus an der Aa wechseln und das Amt für Zivilschutz und Militär wird Büros in der kantonseigenen Liegenschaft Hinterbergstrasse 43 in Steinhausen beziehen. Im Gegenzug werden die Asylfürsorge und das Büro für die Gleichstellung von Frau und Mann vom Hinterberg an die Neugasse 1 in Zug umziehen. Das Amt für Informatik und Organisation wird ab 2009 gemeinsam mit der Zuger Polizei (ZUPO) den Schulungsraum im ZUPO-Gebäude nutzen.

### **Kostenschätzungen (+/- 20%)**

Auf Grund einer Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes haben zwei externe Planungsbüros die Kosten berechnet, mit einer Kostengenauigkeit von plus/minus 20 Prozent. Demzufolge wird der Umbau des Zeughauses (Sockelgeschoss, Kelleranbau, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, Ausstattung und Mobiliar, Umzugskosten und 20% offen ausgewiesene Reserve) im Minergiestandard Investitionskosten von 13,55 Mio. Franken inkl. MwSt auslösen. Davon entfallen 9,7 Mio. Franken auf den Umbau für das Obergericht, einschliesslich Ausstattungs- und Umzugskosten. Die Kosten für den Umbau und die Anpassungsarbeiten im ZVB-Haus für das Amt für Sport und für den J+S-Materiallagerraum (80 m<sup>2</sup>) im 1. Untergeschoss im Verwaltungsgebäude 2 an der Aa sowie für den Umbau der Gebäude P1 und P2 im Hinterberg in Steinhausen (inkl. Umzugskosten) betragen zusätzlich 2,2 Mio. Franken, inkl. 20% offen ausgewiesene Reserve. Die Investitionskosten für die Variante „Zeughaus“ betragen somit insgesamt 15,75 Mio. Franken.

Im Vergleich dazu wäre bei der Variante "Aufstockung und Umbau des Gerichtsgebäudes sowie Auslagerung der Gerichte" mit Investitions- und Folgekosten für die einjährige Auslagerung der drei Gerichte von rund 11,76 Mio. Franken inkl. MwSt und 20% offen ausgewiesene Reserve zu rechnen.

### **Wettbewerbsverfahren**

Gleichzeitig beauftragte der Regierungsrat das Hochbauamt, die Grundlage für den zweistufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren vorzubereiten, damit das Verfahren 2008 durchgeführt werden kann.

### **Umzug im 3. Quartal 2010**

Angesichts der Dringlichkeit des Geschäfts und da es sich beim Zeughaus und den anderen Liegenschaften um einander bedingende Umbauten innerhalb der bestehenden Gebäudehüllen handelt, unterbreitet der Regierungsrat hiermit dem Kantonsrat einen Kreditantrag, sowohl für Projektierung, als auch Bau. Wenn der Kantonsrat dem Antrag zustimmt, kann das Obergericht mindestens ein Jahr früher ins Zeughaus umziehen. Läuft alles nach Plan, beginnen Anfang 2009 die Umbauarbeiten an den verschiedenen Standorten. Im 3. Quartal 2010 könnte das Obergericht ins Zeughaus umziehen.

## **B. DER AUSFÜHRLICHE BERICHT**

### **1. Ausgangslage**

Mit Schreiben vom 4. Mai 2006 hat die Präsidentin des Obergerichts der Baudirektion mitgeteilt, dass das Gerichtsgebäude mit Obergericht, Kantonsgericht und Strafgericht überbelegt sei. So könnten bereits seit einiger Zeit keine Anwaltszimmer mehr für Besprechungen zwischen Anwälten und deren Klienten zur Verfügung gestellt werden, weil die beiden dafür vorgesehenen kleinen Büros mit je zwei Auditoren besetzt werden mussten. Auch bei den drei anderen Ämtern sei die Situation prekär. Wenn per 1. Januar 2007 der neue Stellenplafond (zusätzliche 10,4 Stellen für die Jahre 2007 bis 2012) in Kraft trete, werde die Situation noch gravierender. Um den Büroraumbedarf für die nächsten Jahre decken zu können, seien deshalb Massnahmen nötig. Das Obergericht ersuchte die Baudirektion, dem Regierungsrat einen Projektierungskredit für die Aufstockung des Gerichtsgebäudes an der Aa in Zug zu beantragen. Gleichzeitig solle jedoch geprüft werden, ob statt einer Aufstockung des Gerichtsgebäudes ein anderer Standort gefunden werden könnte. Dabei müsste allerdings sichergestellt sein, dass die Mitarbeitenden im Obergericht zusammenarbeiten könnten und dass Raumreserven vorhanden seien.

### **2. Raumbedarf**

#### **2.1 Aktuelle Belegung des Gerichtsgebäudes**

Zurzeit arbeiten 51 Personen (15 Richterinnen und Richter, 17 Gerichtsschreiberinnen und Gerichtsschreiber, 14 Sekretariatsmitarbeitende und fünf Auditorinnen und

Auditoren) im Gerichtsgebäude. Job-Sharing-Stellen sind nicht aufgeführt, wohl aber einige wenige Teilzeitstellen, deren Pensen sich überschneiden und daher zusätzlichen Büroraum erfordern. Im Gerichtsgebäude sind 39 Büroräume, zwei Gerichtssäle, ein Sitzungszimmer, zwei Bibliotheken und vier Drucker/Kopierräume/Handarchiv vorhanden. Auf diese Nebenräume sind die drei Gerichte zwingend angewiesen. Mitgerechnet in den Büroräumen sind auch zwei "Anwaltszimmer" von je 14.5 m<sup>2</sup>, welche eigentlich Anwältinnen und Anwälten und Parteien für Besprechungen während Verhandlungspausen oder zur Akteneinsicht zur Verfügung stehen sollten. Diese beiden Räume mussten aber bereits vor Jahren mangels Büroräumen mit je zwei Auditorinnen und Auditoren besetzt werden. Ab Januar 2007 wurden für eine zusätzliche Oberrichterstelle sowie eine zusätzliche Gerichtsschreiberstelle beim Strafgericht zwei weitere Büroräume benötigt, was nur mittels extremer Verdichtung zu bewerkstelligen ist. Mit der Einführung des Staatsanwaltschaftsmodells (am 1. Januar 2008) wird sowohl beim Obergericht als auch beim Strafgericht nochmals ein zusätzlicher Büroraumbedarf entstehen. Dieser Bedarf kann nicht mehr durch weiteres Verdichten der Arbeitsplätze im Gerichtsgebäude gedeckt werden. Der zusätzliche Mehrbedarf, welcher durch die Revision des StGB entstehen wird, ist zurzeit noch nicht abschätzbar, wird sich aber auch um das Jahr 2008 herum konkretisiert haben. Auch für die Zentralisierung des Rechnungswesens benötigt das Obergericht zusätzlichen Raum.

## **2.2 Lösungsvarianten**

Als Lösungsvariante bot sich zunächst die Aufstockung des Gerichtsgebäudes an. Alternativen für ein eigenständiges Obergerichtsgebäude konnten in jenem Zeitpunkt nicht vorgelegt werden. Auf den ersten Blick erschien eine Aufstockung als zweckmässig. Inzwischen hat der Kantonsbaumeister der Präsidentin des Obergerichts mitgeteilt, dass während der Bauarbeiten für die Aufstockung an ein normales Arbeiten im Gerichtsgebäude nicht zu denken wäre, was wohl aufwändige Zwischenlösungen mit dem Auszug aller drei Gerichte aus dem Gerichtsgebäude notwendig machen würde. Aus diesen Gründen steht die Aufstockung des Gerichtsgebäudes nicht mehr im Vordergrund. Vielmehr muss die Variante «Zeughaus» weiterverfolgt werden. Der repräsentative Bau ist als Standort des Obergerichts gut geeignet, relativ zentral gelegen und für Mitarbeitende und Parteien gut erreichbar. Er ist gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen und bietet genügend Parkplätze in der Nähe.

Für einen Auszug aus dem Gerichtsgebäude kommt einzig das Obergericht in Frage. Das Kantonsgericht ist das grösste Gericht mit rund 30 Mitarbeitenden. Genügend

Bürofläche zu finden wäre sehr schwierig. Auch das Strafgericht sollte im Gerichtsgebäude bleiben können. Es benötigt den grossen Gerichtssaal im Gerichtsgebäude sehr häufig. Das Obergericht benötigt an seinem neuen Standort zwar ebenfalls gewisse zusätzliche Infrastruktur, insbesondere auch einen Gerichtssaal. Der Aufwand wäre aber kleiner als für das Kantons- oder das Strafgericht. Hinzu kommt auch ein psychologischer Aspekt gegenüber den Rechtsuchenden. Das Obergericht überprüft als zweite Instanz Urteile der beiden anderen Gerichte. Es wirkt daher vertrauensbildend, wenn das Obergericht örtlich von den beiden erstinstanzlichen Gerichten getrennt wird. Für viele Rechtsuchende ist es heute fragwürdig, dass die obere Instanz Raum an Raum mit den unteren Instanzen arbeitet.

### **2.3 Fragen zum Verwaltungsgericht des Kantons Zug**

Es stellt sich die Frage, ob allenfalls das Verwaltungsgericht in das Gerichtsgebäude verlegt werden kann. Weder bei einer Aufstockung des Gerichtsgebäudes noch bei einem Auszug des Obergerichts in ein anderes Gebäude wäre für das Verwaltungsgericht genügend Platz vorhanden. Dem Verwaltungsgericht mit rund elf Mitarbeitenden steht zurzeit im ZVB-Haus an der Aa ein Raumangebot von rund 430 m<sup>2</sup> (ohne Gerichtssaal und Korridor) zur Verfügung. Dem Obergericht stehen im Gerichtsgebäude nur rund 340 m<sup>2</sup> Büroraum für 13 Personen zur Verfügung. Hinzu kommt, dass das Strafgericht in naher Zukunft mehr Büroräume benötigen wird; u.a. sind heute zwei Richterbüros viel zu klein. Schliesslich ist das Verwaltungsgericht völlig eigenständig. Es gibt keinerlei Berührungspunkte zum Obergericht bzw. zur Zivil- und Strafrechtspflege und damit auch praktisch keine Synergien. Einzig die Gerichtssäle bzw. das Sitzungszimmer könnten gemeinsam genutzt werden. Betriebliche Synergien gäbe es nicht.

## **3. Strategische Büroraumplanung und Gerichte**

Mitte Januar 2007 beschloss der Regierungsrat, dass die dringlichen Raumbedürfnisse des Obergerichts unabhängig von der strategischen Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung behandelt werden sollen. Er beauftragte die Baudirektion, abzuklären, ob das Raumprogramm des Obergerichts im Zeughaus untergebracht werden könne. Eine Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes ergab, dass dies im Erd- und Obergeschoss sowie unter Einbezug des Dachgeschosses möglich wäre. Der Denkmalpfleger und die Gebäudeversicherung des Kantons Zug könnten sich mit der

skizzierten Lösung einverstanden erklären. Die Machbarkeitsstudie wurde der Obergerichtspräsidentin Anfang Februar 2007 zur Stellungnahme übergeben.

Mit Schreiben vom 2. März 2007 teilte die Obergerichtspräsidentin dem Regierungsrat mit, dass die Verwaltungskommission die Machbarkeitsstudie positiv beurteile, jedoch der Auffassung sei, dass am Standort Zeughaus keine weiteren Verwaltungseinheiten untergebracht werden sollten. Man könnte sich indessen auch eine Rückführung des heutigen Unter- und Zwischengeschosses (Sockelgeschoss) in den ursprünglichen Zustand (ohne Zwischengeschoss) und eine Nutzung dieses Geschosses für kulturelle Zwecke vorstellen. Man sei überzeugt, dass mit dem Zeughaus ein gutes Projekt verwirklicht und damit der Raumbedarf für das Obergericht längerfristig abgedeckt werden könnte. Das Obergericht beantragte deshalb dem Regierungsrat, dieses Projekt umgehend weiter zu verfolgen und den für die weitere Planung notwendigen Kredit zu bewilligen.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 20. März 2007 die Baudirektion mit der Vorbereitungsphase gemäss § 2 Abs. 1 des Kantonsratsbeschlusses betreffend Rahmenkredit und Verfahren für die Planung von kantonalen Hochbauten vom 24. September 1992 (BGS 721.252) für den Raumbedarf des Obergerichts an folgenden Standorten beauftragt:

1. Kantonales Zeughaus (Kirchenstrasse 6, Zug)
2. Aufstockung des Gerichtsgebäudes (Aabachstrasse 3, Zug)

Des weitern beschloss der Regierungsrat gleichentags:

- Es sei sicherzustellen, dass Dienststellen der kantonalen Verwaltung, die im Zeughaus untergebracht sind, bei dieser Standortvariante an anderen geeigneten Standorten Ersatzräumlichkeiten erhalten. Allfällige Folgekosten seien aufzuzeigen. Dasselbe gelte auch für das Museum Burg Zug und das Kunsthaus Zug, soweit diesen Räumlichkeiten im Zeughaus vermietet worden sind.
- Die Vorbereitungsphase solle in Zusammenarbeit mit dem Obergericht, der Sicherheitsdirektion, der Direktion für Bildung und Kultur und einem externen Planerteam erfolgen.

In der Folge hat das Hochbauamt zusammen mit der Präsidentin des Obergerichts, dem Leiter des Amtes für Zivilschutz und Militär, der Vorsteherin des Amtes für Sport,

dem Denkmalpfleger, diversen Fachstellen des Hochbauamts und mit externen Kostenplanern gemäss obgenanntem Auftrag des Regierungsrates die folgenden Machbarkeitsstudien erarbeitet.

#### **4. Investitionen beim Gebäude des Kantonalen Zeughauses und bei weiteren Liegenschaften (Variante 1)**

##### **4.1 Kantonales Zeughaus, Lage**

Das Kantonale Zeughaus an der Kirchenstrasse 6 in Zug (GS Nr. 1228, 2'134 m<sup>2</sup>) gehört dem Kanton Zug. Die Liegenschaft wird im Norden durch die private Liegenschaft GS Nr. 1229, im Osten durch die Kirchenstrasse, im Süden durch die Zugerbergstrasse und im Westen durch das (unterirdische) Parkhaus Casino (GS Nr. 1226) begrenzt. Das Zeughausareal liegt in der südöstlichen Altstadtzone der Stadt Zug und es gelten das Altstadtreglement bzw. die Bestimmungen der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Das Zeughaus wurde im Jahre 1897 vom Zuger Architekten Dagobert Keiser erbaut. Seit 1997 steht das Zeughaus als Baudenkmal von regionaler Bedeutung unter Denkmalschutz. Im 1. Weltkrieg wurde ostseitig ein 2-geschossiger Anbau realisiert. 1964 wurde ein 4-geschossiger Warenlift eingebaut. 1973 wurde im Untergeschoss ein Zwischenboden eingebaut und das Obergeschoss zu einem Bürogeschoss umfunktioniert. 1997 wurde der ostseitige oberirdische Anbau abgebrochen und eine Aussenrenovation durchgeführt (Dach und Fassade; Kosten 1,1 Mio. Franken). Auf dem kantonseigenen Grundstück sind auf der Westseite 14 Parkplätze und 7 gedeckte Veloabstellplätze vorhanden. Die südöstliche Ecke des Grundstücks Richtung Pulverturm tangiert die Planungszone Stadttunnel. Gemäss Abklärung beim kantonalen Tiefbauamt bedeutet dies lediglich eine gegenseitige Koordination der Planung und stellt das Projekt Zeughaus nicht in Frage.

##### **4.2 Bauobjekt**

Das (ursprünglich) viergeschossige Zeughaus (inkl. Dachgeschoss) hat eine Grundrissfläche von 29.00 x 14.50 m und auf der Ostseite einen Anbau von 12.50 x 4.50 m, in dem sich das Treppenhaus und Nebenräume befinden. Das Zeughaus präsentiert sich auf der Nord-, West- und Südseite mit einem hohen Sandsteinsockelgeschoss (Untergeschoss) und in den Obergeschossen mit auf Sicht gearbeiteten Zementsteinfassaden mit verschiedenen Sandsteineinfassungen und Eckquadern. Das Mansardendach ist gegliedert durch fünf Giebel, seeseitig als Eckkrisalite,



bei den anderen Fassaden als Mittelrisalite. Die Dacheindeckung erfolgte mit Tonziegeln und im Flachdachbereich mit Kupferblech. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Öl-Zentralheizung und die Wärmeverteilung mit Radiatoren. Weder die Bodenplatte noch die Fassaden weisen spezielle Wärmedämmungen auf. Das Dach wurde 1997 zwischen der Holzkonstruktion wärmegeklärt. Das Sockelgeschoss weist hangseitig Feuchtigkeitsschäden auf. Der Baugrund ist gut (Bachsutt) und das Hangwasser tief liegend (unter der Bodenplatte). Im Innern besteht der tragende Teil des Hauptbaus bei allen drei Geschossen aus zwei Reihen Gussäulen (je vier Stück), auf denen längs Doppel-Stahlträger aufliegen. Darüber liegen Querträger aus Stahl oder Holz. Die Dachkonstruktion besteht aus sechs stützenlosen Sprengwerken und je zwei Abstützungen der Quergiebel im Seitenbereich.

#### **4.3 Heutige Nutzung**

Die Geschossfläche (inkl. Zwischengeschoss im Sockelgeschoss) beträgt ca. 2'000 m<sup>2</sup>, die Kubatur gemäss SIA 116 ca. 8'000 m<sup>3</sup>. Der Hauptzugang zum Gebäude führt ost- bzw. hangseitig von der Kirchengasse über eine Brücke zum Erdgeschoss. Hier befinden sich auf der einen Seite die Abteilung Zivilschutz (3 Arbeitsplätze) des Amtes für Zivilschutz und Militär (AZM / Sicherheitsdirektion) und ein grosses Sitzungszimmer (insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Die andere Seite des Geschosses ist der Stiftung Museum Burg Zug und dem Kunsthaus Zug als Lagerfläche vermietet (ca. 150 m<sup>2</sup>). Im Obergeschoss ist auf der einen Seite die Abteilung Militär (5 Arbeitsplätze, ca. 190 m<sup>2</sup>) des AZM und auf der anderen Seite das Amt für Sport (7 Arbeitsplätze / ca. 180 m<sup>2</sup>, Direktion für Bildung und Kultur). Im Dachgeschoss sind auf der einen Seite Lager für das Amt für Zivilschutz und Militär bzw. für das Amt für Sport (ca. 200 m<sup>2</sup>). Auf der anderen Seite sind Lager des Museums Burg und des Kunsthauses Zug (ca. 150 m<sup>2</sup>). Im Zwischengeschoss, unter dem Erdgeschoss, ist die Retablierungsstelle des Amtes für Zivilschutz und Militär (2 Arbeitsplätze, ca. 360 m<sup>2</sup>). Im Untergeschoss (Sockelgeschoss), auf der Höhe des westlichen Vorplatzes, befinden sich auf der einen Seite Lagerräume für die beiden Ämter, insbesondere das J+S-Sportmateriallager des Amtes für Sport (total ca. 230 m<sup>2</sup>). Auf der anderen Seite befinden sich weitere Lagerräume für die beiden Museen (ca. 110 m<sup>2</sup>).

#### **4.4 Konzept**

Das Hochbauamt hat das Zeughaus analysiert und eine Machbarkeitsstudie für eine Umnutzung, insbesondere für das Obergericht des Kantons Zug, erarbeitet. Es schlägt vor, die Geschosse auszuräumen und neu zu planen. Die 1996 sanierten

Fassaden und der sichtbare Teil des Mansardendaches bleiben unverändert. Die tragende Struktur der Gussssäulen, der Stahl- und Holzträger und der Dachkonstruktion sollen im Originalzustand erhalten bleiben. Diese Primärkonstruktion soll mit dem Umbau besser sichtbar gemacht werden. Der nachträglich eingebaute Zwischenboden im Sockelgeschoss soll abgebrochen und damit der ursprüngliche Raum mit einer Höhe von ca. 5 Meter wiederhergestellt werden. Der über 40-jährige Warenlift wird nicht mehr gebraucht und soll abgebrochen werden. Das fast stützenlose Dachgeschoss soll ausgebaut und damit besser genutzt werden. Es wird vorgeschlagen, im Flachdachteil des Mansardendaches ein grosses Oblichtband - von aussen kaum sichtbar - einzubauen, um das Dachgeschoss zentral und natürlich zu belichten. Der Treppenhauseanbau, dessen Fenster durch diverse Einbauten verbaut sind, soll neu gestaltet werden. Eine leichte Stahltreppe, ein neuer Glaslift und viel Luftraum sollen das Treppenhaus aufwerten und Licht ins fensterlose Untergeschoss des Treppenhauses bringen. Da das Zeughaus nicht unterkellert ist, soll hangseitig ein unterirdischer Anbau für die Technik- und Kellerräume erstellt werden. Damit können gleichzeitig auch die feuchten Aussenmauern des Zeughauses im Erdreich saniert und abgedichtet werden. Der Rest des über 90-jährigen, hangseitigen Anbaus soll abgebrochen werden. Die Umgebung wird nach dem Um- und Anbau wiederhergestellt und bleibt in der heutigen Erscheinung erhalten. Der Vorplatz auf der Westseite des Zeughauses wird nicht verändert.

Mit einer Innendämmung der Aussenhülle soll energetisch der Minergiestandard erreicht werden. Die alte Ölheizung soll durch eine Erdsonden-Wärmepumpe ersetzt werden. Ein Fernwärmeanschluss an die Heizzentrale Casino wäre zu aufwändig. Für das Museum Burg, das weiterhin über eine Fernleitung am Zeughaus angeschlossen bleibt, soll eine separate Gasheizung eingebaut werden.

Die Statik und Erdbebensicherheit wurden überprüft. Die Decke über dem Untergeschoss muss örtlich verstärkt werden. Die feuerpolizeilichen Auflagen sind in der Planung berücksichtigt. Der Umbau entspricht mit dem Personenlift und den ebenerdigen Eingängen den Anforderungen bezüglich behindertengerechtes Bauen. Im Untergeschoss des Treppenhauses soll ein WC für Behinderte eingebaut werden.

#### **4.5 Neue Nutzungen mit ihren baulichen Erfordernissen**

Die Machbarkeitsstudie sieht eine Zweiteilung der Nutzung vor, die das äussere Erscheinungsbild berücksichtigt. Im Unter- bzw. Sockelgeschoss ist eine Nutzung als öffentlicher Kulturraum vorgesehen. In den zwei Obergeschossen und im Dachgeschoss sollen die Büros, Sitzungszimmer, Gerichtssäle und Nebenräume für das

Obergericht realisiert werden. Beide Bereiche werden unabhängig erschlossen, was auch der Topografie entspricht. Die Kulturräume erhalten westseitig einen eigenen Eingang vom Vorplatz her. Der Eingang zum Obergericht erfolgt ostseitig über den heutigen Haupteingang von der Kirchenstrasse. Damit kann ein unabhängiger Betrieb ohne gegenseitige Störungen gewährleistet werden.

Das Sockelgeschoss kann zwischenzeitlich dem Museum Burg Zug zur Verfügung stehen. Die Burg Zug ist nicht allein wegen der Raumknappheit, sondern auch wegen einer Verschärfung der Vorschriften der Feuerpolizei in ihrem Betrieb stark eingeschränkt. Bis eine langfristige Lösung für die Burg gefunden werden kann, die auch eine Integration von Büroräumlichkeiten ermöglicht, soll das Sockelgeschoss des Zeughauses der Burg Zug bzw. der Stiftung - vorerst unausgebaut - zur Verfügung stehen.

Für die mittelfristige Nutzung des Sockelgeschosses ist ein Infrastrukturausbau (z.B. Sanitäre Einrichtungen, Lüftung, Klimaanlage, Garderobe, Ausschankmöglichkeiten, Beleuchtungsvorrichtungen und ein Backstage-Bereich) unabdingbar. Ein detailliertes Anforderungsprofil muss unter Beizug der städtischen und kantonalen Kulturförderung noch erarbeitet werden. Dazu muss eine Bedürfnisabklärung vorliegen, welche die räumlichen Gegebenheiten des Zeughauses berücksichtigt und mit den Kulturförderkonzepten und den bestehenden Räumlichkeiten für Kultur abgestimmt werden muss. Die Kosten für den Innenausbau der 350 m<sup>2</sup> grossen Fläche im Sockelgeschoss sind deshalb nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Im hangseitigen, unterirdischen Kellerneubau befinden sich auf der Nordseite Technik- und Hausdiensträume, auf der Südseite Lager- und Archivräume für das Museum Burg und das Obergericht. Der Anbau ist intern mit dem Treppenhaus und extern mit dem Vorplatz verbunden.

Das Obergericht wird über den Haupteingang auf der Ostseite (Kirchenstrasse) erschlossen. Beim Empfang befinden sich auf der einen Seite die Kanzlei und auf der anderen Seite die Gerichtskasse, beide Gruppenbüros mit Schalter. Weiter befinden sich im Erdgeschoss sechs Einerbüros, ein zentraler Drucker-/Kopierraum mit Postverteilung und eine WC-Anlage. Eine interne Treppe führt ins Obergeschoss. Hier sind weitere acht Einerbüros, ein Drucker-/Kopierraum und eine WC-Anlage. Im Mittelbereich, neben dem öffentlichen Treppenhaus, befinden sich ein Aufenthaltsraum für ca. 16 Personen und die Bibliothek. Diese beiden "gefangenen" Räume sollen

durch Glaselemente zum Gang und zum Treppenhaus transparent gestaltet werden. Eine interne Treppe führt ins Dachgeschoss. Hier befindet sich ein Gerichtssaal für ca. 30 Personen und ein Sitzungszimmer für ca. 14 Personen. Diese beiden Räume liegen mitten im hohen Dachgeschoss - quasi als «Haus im Haus» - und werden von oben durch das grosse Oblichtband natürlich belichtet. Die beiden Räume können auf der einen Längsseite von den Mitarbeitenden des Obergerichtes und auf der anderen Längsseite via Foyer und öffentlichem Treppenhaus von den externen Kundinnen und Kunden sowie Besucherinnen und Besuchern erreicht werden. Damit können beide Bereiche sicherheitsmässig getrennt werden. Ausserhalb der beiden Grossräume sind im Schrägdachbereich weitere vier Einerbüros, zwei Handarchive und zwei Besprechungsräume, getrennt in Bürobereich und öffentlichen Bereich je mit eigenen WC-Anlagen. Diese Räume werden durch die Rundfenster der vier Quergiebel sowie durch das Oblichtband und weitere Dachfenster belichtet. Eine Treppe führt über einen Dachausstieg auf die Dachterrasse. Von hier hat man Sicht auf die Altstadt von Zug, auf den Zugersee und in die Alpen. Insgesamt können im umgebauten Zeughaus ca. 20 Personen für das Obergericht tätig sein. Dazu kommen sechs Reserveräume mit sechs Arbeitsplätzen (vier davon im Dachgeschoss). Mit dem Umbau des Zeughauses kann ein Arbeitsumfeld geschaffen werden, das der besonderen Qualität des Gebäudes sowie des Standortes entspricht.

#### **4.6 Kostenschätzungen (+/- 20%)**

(Preisbasis: 1. April 2007 = 106,2 / Basis 2005 = 100 / Zürcher Baukostenindex)

Für die Kostenschätzungen wurde ein externes Architekturbüro beauftragt, das seinerseits vier Fachplaner (Statik; Heizung, Lüftung, Sanitär; Elektro; Umgebung) bezog. Unterstützt wurde das Planungsteam durch die Fachstellen des Hochbauamtes (Sicherheit, Gebäudetechnik, Kommunikation). Die Mobiliar- und Umzugskosten wurden vom Hochbauamt berechnet. Zudem wurden die Gebäudeversicherung, das Amt für Wirtschaft und Arbeit (Arbeitsinspektorat) und der Denkmalpfleger einbezogen. An Ort wurden Sondierungen bei der Bodenplatte, bei allen Böden und Decken und bei der Dachkonstruktion gemacht.

Basis der Kostenschätzungen ist die Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes. Die Kostenermittlung erfolgte nach der Elementkostengliederung (EKG) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20%. Nicht eingerechnet sind die Grundstückskosten. Sämtliche Honorare inkl. Bauphysiker und Akustiker sowie die Mehrwertsteuer sind eingerechnet. Ebenfalls eingerechnet sind die Möblierungskosten. Zudem sind für Unvorhergesehenes ca. 10% der Gesamtkosten in der Kostenschätzung enthalten.

Die Kosten sind in folgende drei Teilobjekte gegliedert:

1. Teilobjekt "Obergericht" (Umbau Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss)
2. Teilobjekt "Sockelgeschoss" (Grundausbau)
3. Teilobjekt "Kelleranbau" (hangseitiger Neubau hinter dem Sockelgeschoss)

#### **4.6.1 Investitionskosten 1. Teilobjekt «Obergericht»**

BKP 0	Grundstück	Fr.	00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	200'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	4'520'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	00.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	10'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	360'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr.	675'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	350'000.--
	Honorare (ca. 25% inkl. Umbauzuschlag)	Fr.	1'290'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr.	565'000.--
	Rundung	Fr.	30'000.--
<b>Total Investitionskosten «Obergericht»</b>		<b>ca. Fr.</b>	<b><u>8'000'000.--</u></b>

#### **4.6.2 Investitionskosten 2. Teilobjekt «Sockelgeschoss»**

BKP 0	Grundstück	Fr.	00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	240'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	920'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	00.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	10'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	80'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr.	160'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	10'000.--
	Honorare (ca. 25% inkl. Umbauzuschlag)	Fr.	300'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr.	130'000.--
<b>Total Investitionskosten «Sockelgeschoss»</b>		<b>ca. Fr.</b>	<b><u>1'850'000.--</u></b>

<b>4.6.3 Investitionskosten 3. Teilobjekt «Kelleranbau»</b>		
BKP 0	Grundstück	Fr. 00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 10'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr. 670'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr. 00.--
BKP 4	Umgebung	Fr. 80'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 60'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr. 115'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr. 80'000.--
	Honorare (ca. 25% inkl. Umbauzuschlag)	Fr. 210'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr. 95'000.--
	Rundung	Fr. 30'000.--
<b>Total Investitionskosten «Kelleranbau»</b>		<b>ca. Fr. 1'350'000.--</b>

<b>4.6.4 Total Investitionskosten Teilobjekte 1 bis 3</b>		
BKP 0	Grundstück	Fr. 00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 450'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr. 6'110'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr. 00.--
BKP 4	Umgebung	Fr. 100'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 500'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr. 950'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr. 440'000.--
	Honorare (ca. 25% inkl. Umbauzuschlag)	Fr. 1'800'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr. 790'000.--
	Rundung	Fr. 60'000.--
<b>Investitionskosten alle drei Teilobjekte</b>		<b>Fr. 11'200'000.--</b>
	20% Reserve	Fr. 2'250'000.--
	Umzugskosten Obergericht	Fr. 100'000.--
<b>Total Investitionskosten Zeughaus</b>		<b>Fr. 13'550'000.--</b>

Bei der Kostenermittlung wurden generell neue Fenster, der Ersatz der vorhandenen Rollläden und - vorsorglich - ein Notdach einberechnet. Bei den Werkleitungen erfolgen Anpassungen an das bestehende Netz. Die Mehrkosten für den Minergiestandard (Alternativenergie, kontrollierte Raumlüftung, verbesserte Wärmedämmung, usw.) betragen rund Fr. 600'000.-- bzw. ca. 5% der Investitionskosten.

Die Kosten für das Teilobjekt «Sockelgeschoss» beinhalten nur den Grundausbau (Minergiestandard Boden, Wände, Decke, Fenster und Aussentüren; Anschlüsse und Hauptverteilung Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen). Zudem sind ein neuer Eingang mit Windfang, eine abgehängte Decke mit Lüftung und Sprinkleranlage, eine kleine Galerie im Zwischengeschoss und die entsprechenden Durchgänge und Innenfenster zum Treppenhaus eingerechnet. In den Kosten enthalten sind ferner der untere Teil des Treppenhauses mit Lift und WC-Anlage und der Abbruch des Zwischenbodens und der Stützenummantelung.

Die eher hohen Kosten dieses Teils liegen am grossen Volumen und an den grossen Flächen. Zwar könnte allenfalls die Hälfte dieser Kosten vorerst gespart werden, doch kämen die weiteren baulichen Massnahmen später teurer zu stehen. Ausserdem sollen dem Obergericht im Zeughaus nachträgliche Bauimmissionen und vor allem Erschütterungen nicht zugemutet werden. Auch energetisch macht eine weitere Etappierung wenig Sinn. Ein Minergiestandard in den Obergeschossen und ein "kaltes" Sockelgeschoss ohne Dämmung passen schlecht zusammen. Ausserdem müsste für diesen Fall die Decke über dem Kulturteil zusätzlich gedämmt werden, was Mehrkosten verursachen würde. Von aussen könnte der Eindruck eines Flickwerks entstehen, wenn nur ein Teil der Fassade mit neuen Fenstern und Aussentüren ausgerüstet würde.

In der Kostenschätzung nicht enthalten sind allfällige Baugrundrisiken und die Entsorgung von Altlasten sowie eine allfällige Teuerung und Änderung der MwSt und der LSVA nach dem 1. April 2007. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind allfällige Beiträge der kantonalen Denkmalpflege an die subventionsberechtigten Baukosten.

#### **4.6.5 Reserve (+/- 20%)**

Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass eine Machbarkeitsstudie nicht den Reifegrad und die Aussagekraft eines Bauprojekts hat. Die Machbarkeitsstudie ist eine erste Umsetzung des Raumprogramms, ohne Anspruch auf ausgereifte betrieblich-funktionale und architektonisch-gestalterische Qualitäten. Eine Kostenschätzung

gemäss SIA aufgrund von Planskizzen hat einen Ungenauigkeitsgrad von mindestens 25 bis 30%. In den Kostenschätzungen sind 10% für Unvorhergesehenes eingerechnet, und zusätzliche 20% werden als Reserve offen ausgewiesen.

#### **4.7 Bauzeit**

Die Bauzeit für alle drei Teilobjekte beträgt voraussichtlich ca. 10 bis 12 Monate.

#### **4.8 Investitionen in weitere Liegenschaften**

##### **4.8.1 Ersatzräumlichkeiten für das Amt für Sport im ZVB-Haus, Zug**

Im Obergeschoss des Zeughauses befindet sich auf der nördlichen Seite das Amt für Sport mit acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dieses Amt muss bei einem Umbau des Zeughauses ausgelagert werden. Als Ersatzstandort bietet sich das 2. Obergeschoss des ZVB-Hauses an, das zurzeit zusammen mit einem Teil des 7. Obergeschosses vom Einzelrichteramt bzw. der Jugendanwaltschaft belegt ist (ca. 11 - 12 Personen). Die restlichen Räume im 7. Obergeschoss sind durch ausgelagerte Mitarbeitende des Obergerichts, des Kantonsgerichts und der Staatsanwaltschaft belegt. Mit der Einführung des vom Kantonsrat per 1. Januar 2008 beschlossenen Staatsanwaltschaftsmodells werden die Mitarbeitenden des Einzelrichteramts, der Jugendanwaltschaft und der Staatsanwaltschaft ins 3. Obergeschoss des Polizeigebäudes an der Aa wechseln. Die ausgelagerten Mitarbeitenden der Gerichte verbleiben im ZVB-Haus. Hinzu kommen ab 1. Januar 2008 drei neue Mitarbeitende des Strafgerichts, weitere ausgelagerte Mitarbeitende des Kantonsgerichts und mehrere Aushilfen für die Einführung des Staatsanwaltschaftsmodells. Während der Umbauphase des Zeughauses sind daher die Gerichte auf alle Räume im 7. Obergeschoss und auf drei weitere Räume im 2. Obergeschoss angewiesen. Während der ca. 1-jährigen Übergangsphase im Jahr 2009/2010 müssen sich das Amt für Sport und die Gerichte das 2. Obergeschoss teilen. Nach der Fertigstellung des Zeughauses steht dem Amt für Sport das ganze 2. Obergeschoss zur Verfügung. Vorgängig müssen kleinere Umbau- und Anpassungsarbeiten ausgeführt werden. Zum Amt für Sport gehören im Büro- und Dachgeschoss des Zeughauses auch Lager für Büromaterial, Akten und Sportmaterial. Dieses Material kann im ZVB-Haus teils im 2. Obergeschoss und teils im Untergeschoss untergebracht werden. Für das J+S-Material, welches heute im Untergeschoss des Zeughauses gelagert und von einem Mitarbeiter des Amtes für Zivilschutz und Militär gewartet wird, ist ein ca. 80 m<sup>2</sup> grosser Raum mit guter An- und Auslieferung nötig. Im ZVB-Haus sind diesbezüglich keine Lagerräumlichkeiten vorhanden. Hingegen könnte die benötigte Lagerfläche im 1. Untergeschoss des Verwaltungsgebäudes 2 zur Verfügung gestellt werden. Die



Kosten für diesen Lagerraum wurden in der Kostenermittlung eingerechnet. Ausserdem ist im Untergeschoss des ZVB-Hauses auf Veranlassung des Sportamtes ein Duschaum eingeplant worden, evt. für alle Angestellten im ZVB-Haus. Die Parkplätze, die heute dem Einzelrichteramt zur Verfügung stehen, werden vom Amt für Sport gebraucht, u.a. für die Parkierung des Sportbusses.

Für die Kostenschätzung wurde das gleiche Planungsteam wie beim Zeughaus beauftragt. Auch die Fachstellen des Hochbauamtes, das Amt für Wirtschaft und Arbeit und die Gebäudeversicherung wurden einbezogen.

Basis der Kostenschätzung ist die Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes. Die Kostenermittlung erfolgte analog den Berechnungen für das Zeughaus. Die Kosten für die Möblierung sind enthalten.

Die Investitionskosten für **Umbau- und Anpassungsarbeiten im ZVB-Haus**, einschliesslich Aussenlager für das J+S-Material, betragen (Kostenstand: 1. April 2007 = 106,2 / Basis 2005 = 100 / Zürcher Baukostenindex):

BKP 0	Grundstück	Fr.	00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	5'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	159'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	00.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	00.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	15'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr.	27'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	39'000.--
	Honorare	Fr.	52'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr.	23'000.--
	Rundung	Fr.	30'000.--
<b>Total Investitionskosten ZVB-Haus inkl. J+S-Lager</b>		<b>ca. Fr.</b>	<b><u>350'000.--</u></b>

Das ZVB-Haus ist im Eigentum der Zugerland Verkehrsbetriebe AG. Sämtliche Mietverträge des Kantons im ZVB-Haus laufen am 31. Dezember 2009 aus. Die Geschäftsleitung der ZVB hat der Baudirektion Ende Juli 2007 mitgeteilt, dass einer Verlängerung der Mietverträge (5 Jahre fest und weitere 5 Jahre Option) nichts im Wege stehe. Das ZVB-Haus, in nächster Nähe zum Verwaltungszentrum an der Aa, ist zentral gelegen mit gutem OeV-Anschluss. Das Amt für Sport ist grundsätzlich mit

dem neuen Standort einverstanden. Aufgrund der engen Zusammenarbeit mit verschiedenen Fachstellen, Ämtern und Direktionen in der Stadt wäre die Auslagerung in eine Aussengemeinde ungünstig.

#### **4.8.2 Ersatzräumlichkeiten für das Amt für Zivilschutz und Militär (AZM) im Hinterberg, Steinhausen**

Im Zeughaus befindet sich heute auf fünf Geschosse verteilt das Amt für Zivilschutz und Militär (AZM) mit der Retablierungsstelle (insgesamt ca. 10 Mitarbeitende). Dieses muss bei einem Umbau des Zeughauses für das Obergericht ausgelagert werden. Als Ersatzstandort bietet sich im Bereich des kantonalen Werkhofs, Steinhausen, das Bürogebäude P1 an der Hinterbergstrasse 43 und die angebaute Einstellhalle P2 an, die teilweise bereits heute vom Zivilschutz als Lagerraum genutzt wird. Im Erdgeschoss des P1 ist die eine Hälfte mit Technikräumen belegt, die andere Hälfte steht leer. Im Anbau befindet sich der Schulungsraum und ein Aufenthaltsraum des Amtes für Informatik und Organisation (AIO). Das 1. Obergeschoss ist zu einem Drittel durch die Zürich-Versicherung ("Help Point") und zu zwei Drittel durch das Tiefbauamt (Abteilung Erhaltung Nationalstrassenbau; ca. 5 Arbeitsplätze) und ein Büro für die Kommission für die Gleichstellung von Frau und Mann belegt. Im 2. Obergeschoss sind zu einem Drittel das Ingenieurbüro Ott (Fremdmieter; ca. 6 Arbeitsplätze) und zu zwei Drittel die Abteilung Asylfürsorge des Sozialamtes (ca. 3 Arbeitsplätze) untergebracht.

In der Halle P2 sind Fahrzeuge der Polizei (8 Plätze für Unfallwagen) und der Zürich-Versicherung (4 Plätze für Mitarbeitende) abgestellt. Im Randbereich befindet sich das Forstmagazin mit einem Zugang auf der Seite Strassenverkehrsamt. In der hinteren Hälfte der Halle befindet sich das Lager des Zivilschutzes und im Randbereich das Eichamt mit Zugang ebenfalls vom Strassenverkehrsamt her. Auf dem Vorplatz vor dem P1 sind 16 Parkplätze und ein Umschlagplatz: 7 Parkplätze für die Zürich-Versicherung, 3 Parkplätze für die Zimmerei Schwerzmann als Mieterin des Gebäudes P3, 3 Parkplätze für das Ingenieurbüro Ott und 3 Parkplätze für Besucher.

Das Gebäude P1 wurde 1977 erstellt. 2006 wurde eine neue Gasheizung eingebaut. Energetisch wäre das Gebäude sanierungsbedürftig. Mittel- bis längerfristig müssen der ehemalige Polizeistützpunkt (Gebäude P1, P2, P3) und der Werkhof (Gebäude U1, U2, U3) saniert werden (undichte Dächer, ungenügend gedämmte Gebäudehüllen, überalterte Heizzentrale im U1 und Fernwärmeleitungen, usw.). Deshalb wurden nur die notwendigsten Umbaumaassnahmen im P1 und P2 gerechnet und auf weiter-

gehende Sanierungsarbeiten verzichtet. Sobald im Zusammenhang mit der NFA Klarheit über die zukünftige Nutzung des Werkhofs besteht, wird das Hochbauamt eine Nutzungs- und Sanierungsstudie über das ganze Areal erarbeiten. Dabei sollen insbesondere auch die von verschiedenen Ämtern angemeldeten Lagerraumbedürfnisse miteinbezogen werden.

Das Areal des Werkhofes Hinterberg in Steinhausen ist zentral gelegen, in nächster Nähe zum Einkaufszentrum Zugerland, zum Bahnhof Steinhausen, zum Autobahnanschluss, und es verfügt über eine gute OeV-Erschliessung. Das AZM ist mit der Verlegung des Amtes nach Steinhausen einverstanden.

Damit das AZM vom Zeughaus in den Hinterberg umplatziert werden kann, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Auslagerung des Schulungsraums des AIO im Erdgeschoss. Verschiedene Standortoptionen wurden geprüft. Das AIO hat sich für die gemeinsame Nutzung des Schulungsraums der Zuger Polizei entschieden. Nach dem Auszug des AIO ist im Erdgeschoss genügend Platz für die Retablierungsstelle des AZM.
- Auslagerung der Asylfürsorge und des Kommissionsbüros für die Gleichstellung von Frau und Mann an die Neugasse 1 in Zug. Damit wird ein grosser Teil des 2. Obergeschosses im P1 frei.
- Umplatzierung des Tiefbauamtes vom 1. Obergeschoss ins 2. Obergeschoss.
- Kündigung des Mietvertrages der «Zürich» Versicherungs-Gesellschaft («Help-Point»). Der 3-jährige, feste Mietvertrag läuft am 31. März 2008 aus. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate. Der Mietvertrag wurde Ende September 2007 per 30. September 2008 gekündigt. Die Zürich Versicherung hat bei der Schlichtungsstelle in Mietsachen vorsorglich eine Verlängerung des Mietvertrages bis Ende April 2009 beantragt.
- Der feste Mietvertrag mit dem Ingenieurbüro Ott läuft am 31. Dezember 2010 ab. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.
- In der Halle P2 muss eine Waffenkammer, die alarmmässig mit der Polizei verbunden ist, eingebaut werden.

Mit dem Auszug der Zürich-Versicherung und der Umplatzierung des Tiefbauamtes steht das ganze 1. Obergeschoss dem AZM zur Verfügung. Zuvor sind jedoch Umbauarbeiten im P1 erforderlich. Für die Kostenschätzung wurde das gleiche Planungsteam wie beim Zeughaus beauftragt. Auch bei diesem Projekt wurden die

Fachstellen des Hochbauamtes, das Amt für Wirtschaft und Arbeit und die Gebäudeversicherung miteinbezogen.

Basis der Kostenschätzung ist die Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes. Die Kostenberechnung erfolgte analog den Berechnungen für das Zeughaus. Die Kosten für das Mobiliar sind enthalten.

Die Investitionskosten für die **Umbau- und Anpassungsarbeiten im P1 und P2** betragen (Kostenstand: 1. April 2007 = 106,2 / Basis 2005 =100 / Zürcher Baukostenindex):

BKP 0	Grundstück	Fr.	00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	52'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	681'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	00.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	20'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	62'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr.	117'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	126'000.--
	Honorare	Fr.	224'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr.	98'000.--
	Rundung	Fr.	20'000.--
<b>Total Investitionskosten Gebäude P1 + P2</b>		<b>ca. Fr.</b>	<b><u>1'400'000.--</u></b>

Der jährliche Mietzinsverlust infolge Kündigung des Mietvertrages der Zürich-Versicherung beträgt:

Mietzins 1. Obergeschoss P1	122 m <sup>2</sup> x 205.-- Fr./a	Fr.	25'010.--
4 Einstellplätze Halle P2	4 x 1'440.-- Fr./a	Fr.	5'760.--
7 Abstellplätze Vorplatz P1	7 x 960.-- Fr./a	Fr.	6'720.--
<b>Total Mietzinsverlust pro Jahr (exkl. Nebenkosten)</b>		<b>Fr.</b>	<b><u>37'490.--</u></b>

#### 4.8.3 Ersatzräumlichkeiten für die Lager der Museen

Dem Museum Burg Zug und dem Kunsthaus Zug stehen seit dem 1. Oktober 2006 rund 400 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Lagerräume unentgeltlich zur Verfügung (ca. 110 m<sup>2</sup> im Untergeschoss, ca. 150 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss und ca. 150 m<sup>2</sup> im Dachgeschoss). Der Mietvertrag für das Erdgeschoss wurde auf unbestimmte Zeit mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten abgeschlossen. Der Mietvertrag für diese Fläche kann somit

jeweils per Ende März, Ende Juni oder Ende September gekündigt werden. Der Mietvertrag für das Unter- und Dachgeschoss hingegen ist mit einer festen Laufzeit bis 30. September 2011 (Kündigungsfrist 6 Monate, d.h. 31. März 2011) abgeschlossen. Hier müssen mit den beiden Stiftungen als Vertragspartner eine einvernehmliche Lösung betreffend vorzeitiger Kündigung und Ersatzräumlichkeiten gefunden werden. Die Suche nach Ersatzräumlichkeiten für die Lager der beiden Museen (ca. 400 m<sup>2</sup>) während der Umbauphase (ca. ein Jahr) ist noch offen. Sollten für die Museumslager private Räumlichkeiten beansprucht werden, müsste gemäss Mietverträgen im Zeughaus mindestens mit folgenden jährlichen Mietzinsen und Nebenkosten gerechnet werden:

Gewerberaum	150 m <sup>2</sup> x 170.-- Fr./a	Fr.	25'500.--
Lagerraum	250 m <sup>2</sup> x 120.-- Fr./a	Fr.	30'000.--
Nebenkosten	400 m <sup>2</sup> x 15.-- Fr./a	Fr.	6'000.--
<b>Total jährlicher Mietzins inkl. Nebenkosten</b>		<b>ca. Fr.</b>	<b>61'500.--</b>

#### 4.9 Anpassungsarbeiten im Gerichtsgebäude An der Aa, Zug

Nach dem Umzug des Obergerichtes ins Zeughaus werden im bestehenden Gerichtsgebäude das Strafgericht und das Kantonsgericht auf die drei bestehenden Geschosse neu verteilt. Gemäss Aussage der Obergerichtspräsidentin vom 10. August 2007 hat der Umzug des Obergerichts ins Zeughaus im Gerichtsgebäude an der Aa keine ausserordentlichen Umbau- und Anpassungsarbeiten und somit keine Investitionskosten zur Folge.

#### 4.10 Gesamtkosten Umbau Zeughaus inkl. Folgekosten

Die Investitionskosten für den Umbau des Zeughauses inkl. Ersatzstandorte für andere Verwaltungseinheiten und Umzüge betragen (Kostenstand Zürcher Baukostenindex: 1. April 2007 = 106,2 / Basis 2005 = 100):

• Investitionskosten 1. Teilobjekt «Obergericht»	Fr.	8'000'000.--
• <u>Umzugskosten</u> Obergericht	Fr.	100'000.--
• Investitionskosten 2. Teilobjekt «Sockelgeschoss»	Fr.	1'850'000.--
• Investitionskosten 3. Teilobjekt «Kelleranbau»	Fr.	1'350'000.--
• Investitionskosten Amt für Sport (ZVB-Haus und VG 2)	Fr.	350'000.--
• <u>Umzugskosten</u> Amt für Sport	Fr.	30'000.--
• Investitionskosten Amt für Zivilschutz und Militär	Fr.	1'400'000.--
• <u>Umzugskosten</u> Amt für Zivilschutz und Militär und TBA	Fr.	30'000.--
• <u>Umzugskosten</u> Lager Museen	Fr.	30'000.--
• Interne Umstellungen Straf- und Kantonsgericht	Fr.	10'000.--
<b>Zwischentotal</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>13'150'000.--</u></b>
Reserve (20%)	Fr.	2'600'000.--
<b><u>Total</u></b>	<b>Fr.</b>	<b><u>15'750'000.--</u></b>

Zudem müssen folgende Aufwand- bzw. Mietzinsverlustkosten pro Jahr berücksichtigt werden:

• Mietzinsverlust 1. Obergeschoss Hinterbergstrasse 43 (Mietvertrag Zürich Versicherung, exkl. Nebenkosten)	Fr.	37'500.--
• Mietzins Ersatzstandort für Lager Museen (inkl. Nebenkosten)	Fr.	61'500.--
<b>Mehraufwändungen bzw. Mietzinsverluste pro Jahr</b> (zu Lasten Laufende Rechnung)	<b>Fr.</b>	<b><u>99'000.--</u></b>

#### 4.11 Investitionskosten Obergericht im Zeughaus

• Investitionskosten Obergericht	Fr.	8'000'000.--
• Reserve 20%	Fr.	1'600'000.--
• Umzugskosten Obergericht	Fr.	100'000.--
<b>Investitionskosten Obergericht im Zeughaus</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>9'700'000.--</u></b>
• Umbau Sockelgeschoss	Fr.	1'850'000.--
• Kelleranbau hangseits	Fr.	1'350'000.--
• Reserve 20%	Fr.	650'000.--
<b>Total Investitionskosten Zeughaus</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>13'550'000.--</u></b>
• Investitionskosten Amt für Sport (ZVB-Haus, Zug)	Fr.	350'000.--
• Umzugskosten Amt für Sport	Fr.	30'000.--
• Investitionskosten AZM (Hinterberg, Steinhausen)	Fr.	1'400'000.--
• Umzugskosten AZM	Fr.	30'000.--
• Umzugskosten Lager Museen	Fr.	30'000.--
• Rundung	Fr.	10'000.--
• Reserve 20%	Fr.	350'000.--
<b>Total Investitions- und Folgekosten Variante Zeughaus</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>15'750'000.--</u></b>

## 5. Investitionen für die Aufstockung und den Umbau des Gerichtsgebäudes An der Aa (Variante 2)

### 5.1 Lage des Gerichtsgebäudes

Das Gerichtsgebäude an der Aabachstrasse 3 in Zug gehört zum kantonalen Verwaltungszentrum an der Aa und ist im Eigentum des Kantons (GS Nr. 255, 17'534 m<sup>2</sup>). Das Verwaltungszentrum liegt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB). Das Gerichtsgebäude wurde in den Jahren 1989 bis 1991 zusammen mit dem Verwaltungsgebäude 1 gebaut. Im Herbst 2003 wurden beim Gerichtsgebäude diverse Sicherheitsmassnahmen realisiert (Eingangsschleuse, Verglasung Erdgeschoss, usw. / Kosten: rund 1.0 Mio. Franken).

### 5.2 Bauobjekt

Das dreigeschossige Gerichtsgebäude (über der zweigeschossigen Autoeinstellhalle) weist einen quadratischen Grundriss von 28.50 x 28.50 m auf. Auf der Südseite des Erdgeschosses durchstösst der grosse Gerichtssaal mit einem eingeschossigen, halbrunden Anbau die Fassade. Im Zentrum des Gerichtsgebäudes befindet sich ein dreigeschossiger, achteckiger Lichthof, der mit einer Glaskuppel überdacht ist. Zwei

Stahlträger tragen die Treppenanlage im Lichthof. Um den Lichthof herum führt eine Galerie, die alle Büros und Nebenräume erschliesst. Alle Büros sind nach aussen orientiert. Auf der Ostseite des Innenhofes befindet sich ein 3-geschossiger Kern mit Lift, WC-Anlagen und Technikräumen.

Das Gerichtsgebäude ist ein Betonskelettbau mit 14 Innen- und 40 Aussenstützen. Die Innenwände sind nicht tragende Gipswände. Im Gegensatz zu den Verwaltungsgebäuden 1 und 2 hat das Gerichtsgebäude keine Pfahlfundation. Das 2. Untergeschoss der Tiefgarage liegt im Grundwasser. Die Bodenplatte ist rund 1.00 Meter stark. Die äussere Erscheinung des Gerichtsgebäudes ist eine Rasterfassade mit 2-geschossigen Arkadenfenstern und Lochfenstern im 2. Obergeschoss. Die hinterlüftete Fassadenverkleidung besteht aus grünen Keramikplatten. Das bekieste Flachdach hat allseitig eine ca. 90 cm hohe Brüstung (Absturzsicherung).

Das Gerichtsgebäude entspricht nicht dem heutigen Minergiestandard. Die Wärmeerzeugung erfolgt für das ganze Areal an der Aa mit einer Grundwasser-Wärmepumpe und die Wärmeverteilung im Gerichtsgebäude mit Radiatoren in allen Geschossen und einer Bodenheizung in der Eingangshalle. Alle Büros und Nebenräume in den Randzonen haben Hohlböden.

### **5.3 Heutige Nutzung**

Die Geschossfläche beträgt ca. 2'100 m<sup>2</sup> und die Kubatur gemäss SIA 116 ca. 8'500 m<sup>3</sup>. Drei Gerichte mit ca. 54 Mitarbeitenden sind im Gebäude untergebracht. Die restlichen Mitarbeitenden haben ihre Büros im ZVB-Haus. Sie beanspruchen im Gerichtsgebäude eine Bürofläche von insgesamt ca. 1'170 m<sup>2</sup> (exkl. Gerichtssäle, Sitzungszimmer, Bibliothek, usw.). Das Strafgericht mit ca. 8 Personen beansprucht ca. 120 m<sup>2</sup> Bürofläche, das Obergericht mit ca. 18 Personen ca. 370 m<sup>2</sup> Bürofläche und das Kantonsgericht mit ca. 28 Personen ca. 680 m<sup>2</sup> Bürofläche.

Der Haupteingang führt ebenerdig via Schleuse und Empfang in den grossen Lichthof. Hier befinden sich der grosse Gerichtssaal, der kleine Gerichtssaal, das Kommissionszimmer und ein Drucker-/Kopierraum sowie neun Büros für das Kantonsgericht und ein Büro für das Strafgericht. Der Empfang wird durch das Strafgericht bedient. Im 1. Obergeschoss ist das Kantonsgericht mit Kanzlei, sieben Büros, einem Aufenthalts-/Bibliotheksraum und einem Drucker-/Kopierraum untergebracht. Dazwischen sind drei Büros für das Strafgericht und ein Büro für das Obergericht. Im 2. Obergeschoss ist hauptsächlich das Obergericht mit Kanzlei, 10 Büros, Biblio-



thek/Sitzungszimmer, einem Drucker-/ Kopyerraum und einem Handarchiv untergebracht, sowie vier Büros für das Kantonsgericht und ein Büro für das Strafgericht. Die drei Gerichte sind räumlich stark vermischt. Die Archivräume liegen im 2. Untergeschoss. Die beiden Untergeschosse sind mit einem Lift und einer Treppe erschlossen.

#### **5.4 Konzept**

Das Gerichtsgebäude wurde vom Hochbauamt und vom damals beauftragten Ingenieurbüro untersucht. Man kam zum Schluss, dass trotz Flachfundierung eine Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss möglich ist. Auch die Gebäudeversicherung kann dieser Lösung zustimmen. Eine Aufstockung um zwei Geschosse ist aus statischen und feuerpolizeilichen Gründen nicht möglich bzw. würde unverhältnismässige Massnahmen und Kosten auslösen. Der Ingenieur schlägt für die Aufstockung den gleichen Stützenraster und ein neues Betondach wie in den unteren Geschossen vor. Statisch müssten 12 bestehende Stützen mit einer Klebearmierung verstärkt werden. Die südseitigen Fassaden- und Dachrandbrüstungen müssen beibehalten werden. Weitere Massnahmen in der Tiefgarage sind dank der dicken Bodenplatte nicht nötig.

Die bestehende Glaskuppel müsste demontiert und nach der Aufstockung wieder eingebaut werden. Die Fachwerkträger unter der Oblichtkuppel müssten versetzt werden. Dazu müsste die Treppenanlage, die an diesen Stahlträgern aufgehängt ist, provisorisch abgestützt werden. Zudem müsste sie um ein Geschoss verlängert werden. Eine Aufstockung in Leichtbauweise, z.B. in Stahl oder Holz, ist wegen des Gewichtes der Glaskuppel und der Aufhängung der Treppenanlage nicht möglich.

Bei der Aufstockung würde der bestehende Fassadenraster, die Einteilung der Büros und die Bürotiefen übernommen. Durch die Aufstockung würde das Gerichtsgebäude viergeschossig. Dies wäre vertretbar, da das Verwaltungsgebäude 1 und die Grafenau-Überbauung - in unmittelbarer Nähe des Gerichtsgebäudes - bis zu sieben Geschosse aufweisen.

#### **5.5 Neue Nutzung**

Mit der Aufstockung des Gerichtsgebäudes könnte einerseits mehr Büroraum geschaffen und andererseits könnten die drei Gerichte als Organisationseinheiten räumlich entflechtet werden. Zudem wären zusätzliche Gerichtssäle und Sitzungszimmer, die von allen drei Gerichten gemeinsam benutzt werden, erforderlich. Das

Konzept sieht im Erdgeschoss ca. die Hälfte der Fläche für die gemeinsamen Räume und ca. die Hälfte für das Strafgericht vor. Im 1. Obergeschoss steht die eine Hälfte des Geschosses dem Strafgericht und die andere Hälfte und das 2. Obergeschoss dem Kantonsgericht zur Verfügung. Das neue 3. Obergeschoss (Aufstockung) ist für das Obergericht reserviert. Damit teilen sich das Straf- und Kantonsgericht (1. Instanz) das 1. und 2. Geschoss, das Obergericht (2. Instanz) erhält ein eigenes Geschoss.

Bei der Umorganisation der Geschosse würden möglichst viele bestehende Wände und Türen belassen. Trotzdem wären einige Umbau- und Anpassungsarbeiten notwendig. Der grosse Gerichtssaal im Erdgeschoss bliebe unverändert. Der kleine Gerichtssaal würde auf die Ostseite verlegt und vergrössert. Aus dem heutigen kleinen Gerichtssaal würde ein Sitzungszimmer, das bei Bedarf in einen kleinen Gerichtssaal umfunktioniert werden könnte. Aus den drei Büros gleich daneben entstünden das neue Kommissionszimmer und wie früher zwei Anwaltszimmer. Diese halböffentlichen Räume sind im Erdgeschoss beim Eingang angeordnet. Auf der anderen Seite des Einganges sind die Kanzlei des Strafgerichtes (mit Schalter) und fünf Büros geplant (inkl. 1 AP Reserve). Im 1. Obergeschoss sind auf der Südseite sechs Büros des Strafgerichtes und ein Drucker-/Kopierraum mit Handarchiv platziert (inkl. 2 AP Reserve). Auf der Nordseite ist die grosse Kanzlei des Kantonsgerichtes (mit Schalter) und auf der Ostseite sind drei Büros und ein Drucker-/Kopierraum für das Kantonsgericht angeordnet (inkl. 3 AP Reserve). Auf der Westseite liegt - gemeinsam für das Straf- und Kantonsgericht - ein grosser Mehrzweckraum mit Bibliothek, der wie heute auch als Aufenthaltsraum genutzt werden kann. Im 2. Obergeschoss liegen auf allen vier Seiten insgesamt 18 Büros des Kantonsgerichts und ein Drucker-/Kopierraum mit Handarchiv (inkl. 2 AP Reserve). Zehn dieser Büros sind grössere Büros für die Richter mit eigenen Verhandlungstischen für acht Personen, damit keine zusätzliche Besprechungszimmer erstellt werden müssen. Im 3. Obergeschoss ist auf der Nordseite die Kanzlei des Obergerichtes (mit Schalter) und auf der Südseite die neue Gerichtskasse (mit Schalter) geplant. Dazwischen liegen 15 kleinere und grössere Büros, ein Aufenthaltsraum bzw. Besprechungszimmer, eine Bibliothek und ein Drucker-/Kopierraum mit Handarchiv (inkl. 4 AP Reserve). Auf allen vier Geschossen sind im Liftkern separate WC-Anlagen mit je einem Invaliden-WC und Technikräumen eingeplant. Der Lichthof im Erdgeschoss und die Galerien in den oberen Geschossen dienen als Warteräume für Klientinnen und Klienten sowie für Besucherinnen und Besucher. Es stehen den drei Gerichten insgesamt 12 Reservearbeitsplätze (davon vier in Gruppenbüros der Kanzleien) zur Verfügung.

## 5.6 Kostenschätzungen (+/- 20%)

(Kostenstand: 1. April 2007 = 106,2 / Basis 2005 = 100 / Zürcher Baukostenindex)

Für die Kostenschätzungen wurde ein externes Architekturbüro beauftragt, das seinerseits drei Fachplaner (Statik; Heizung, Lüftung, Sanitär; Elektro) beizog. Unterstützt wurde das Planungsteam durch die Fachstellen des Hochbauamtes (Sicherheit, Gebäudetechnik, Kommunikation). Die Möblierungs- und Umzugskosten wurden vom Hochbauamt berechnet. Zudem wurden die Gebäudeversicherung und das Amt für Wirtschaft und Arbeit (Arbeitsinspektorat) einbezogen.

Basis der Kostenschätzungen ist die Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes. Die Kostenermittlung erfolgte nach der Elementkostengliederung (EKG) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20%. Nicht enthalten sind die Grundstückskosten. Sämtliche Honorare inkl. Bauphysiker und Geometer sowie die Mehrwertsteuer sind eingerechnet. Ebenfalls eingerechnet sind die Möblierungskosten. Die Umzugs und Auslagekosten werden unter Ziffer 5.7 separat ausgewiesen. Für Unvorhergesehenes wurden 10% der Gesamtkosten aufgerechnet.

Die Kosten sind in folgende zwei Teilobjekte gegliedert:

1. Teilobjekt "Aufstockung" (Neubau 3. Obergeschoss)
2. Teilobjekt "Umbau" (Umbau Erdgeschoss, 1. + 2. Obergeschoss).

### 5.6.1 Investitionskosten 1. Teilobjekt «Aufstockung»

BKP 0	Grundstück	Fr.	00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	80'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr.	2'590'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	00.--
BKP 4	Umgebung	Fr.	10'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	80'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr.	370'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr.	250'000.--
	Honorare (ca. 25% inkl. Umbauzuschlag)	Fr.	710'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr.	310'000.--
	<b>Investitionskosten «Aufstockung»</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b><u>4'400'000.--</u></b>
	Reserve (20%)	Fr.	880'000.--
	<b>Total Investitionskosten «Aufstockung»</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b><u>5'280'000.--</u></b>

<b>5.6.2 Investitionskosten 2. Teilobjekt «Umbau»</b>		
BKP 0	Grundstück	Fr. 00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 110'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr. 830'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr. 00.--
BKP 4	Umgebung	Fr. 00.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 10'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr. 110'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr. 00.--
	Honorare (ca. 25% inkl. Umbauzuschlag)	Fr. 240'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr. 100'000.--
	<b>Investitionskosten «Umbau»</b>	<b>ca. Fr. 1'400'000.--</b>
	Reserve (20%)	Fr. 280'000.--
	<b>Total Investitionskosten «Umbau»</b>	<b>ca. Fr. 1'680'000.--</b>

<b>5.6.3 Investitionskosten Teilobjekte 1 und 2</b>		
BKP 0	Grundstück	Fr. 00.--
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 190'000.--
BKP 2	Gebäude	Fr. 3'420'000.--
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr. 00.--
BKP 4	Umgebung	Fr. 10'000.--
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 90'000.--
BKP 6	Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr. 480'000.--
BKP 9	Ausstattung	Fr. 250'000.--
	Honorare	Fr. 950'000.--
	Mehrwertsteuer	Fr. 410'000.--
	<b>Investitionskosten «Aufstockung und Umbau»</b>	<b>ca. Fr. 5'800'000.--</b>
	Reserve (20%)	Fr. 1'160'000.--
	<b>Total Investitionskosten «Aufstockung und Umbau»</b>	<b>ca. Fr. 6'960'000.--</b>

In der Kostenschätzung ist ein Notdach eingerechnet. Die Mehrkosten für den Miner-  
giestandard bei der Aufstockung betragen ca. Fr. 250'000.--. In den Kosten nicht ent-  
halten sind eine allfällige Teuerung und eine Änderung der MwSt und der LSVA nach  
dem 1. April 2007.

Für die Aufstockung und den Umbau des Gerichtsgebäudes ist mit einer Bauzeit von ca. 10 bis 12 Monaten zu rechnen.

### **5.7 Auslagerung der Gerichte während der Aufstockung in ein Provisorium**

Die Frage, ob die drei Gerichte während der rund einjährigen Bauphase im Gerichtsgebäude bleiben oder ausgelagert werden sollen, hat das Hochbauamt intern und mit externen Baufachleuten sowie mit der Präsidentin des Obergerichts eingehend diskutiert, analysiert und beurteilt. Man kam zum Schluss, dass die Bauimmissionen den Gerichten nicht zugemutet werden können, da einerseits während mehrerer Monate kein ruhiger und geordneter Gerichtsbetrieb möglich ist, und andererseits die Bauarbeiten verzögert und die Bauzeit wesentlich länger dauern würden.

Während der Umbauphase ist aus folgenden Gründen kein ungestörter Gerichtsbetrieb möglich: Bauimmissionen während des Rohbaus und der Ausbauphase stören den Gerichtsbetrieb, d.h. konzentriertes Arbeiten, Verhandlungen, usw. sind nicht möglich. Das Gebäude muss eingerüstet und mit Aussentreppen sowie einem Notdach versehen werden. Zudem müssen das Glasdach demontiert und die Treppenanlage im Gebäude abgestützt werden. Somit sind die Sicherheit und die Erschliessung im Gebäude während mehrerer Monate nicht gewährleistet bzw. hätten aufwändige und teure Bauprovisorien und Sicherheitsmassnahmen zur Folge. Alle Bau Beteiligten (und allenfalls unbefugte Dritte) sowie sämtliche Baumaterialien gelangen über die Aussentreppe zur Aufstockung und in das Gebäude. Eine klare Trennung zwischen Gericht und Bau erfordert aufwändige Provisorien und Sicherheitsmassnahmen.

Deshalb müssten alle drei Gerichte für rund ein Jahr ausgelagert werden. Die Gerichte könnten jedoch während der Bauzeit den grossen Gerichtssaal im Erdgeschoss für Verhandlungen des Strafgerichts (ca. 1 bis 2 mal pro Woche je ein halber Tag) und für Verhandlungen des Obergerichts (ca. 1 mal pro Monat ein halber Tag) sowie das Archiv der Gerichte im 2. Untergeschoss benutzen, mit der Auflage, dass während den Verhandlungen keine (störenden) Bauarbeiten ausgeführt werden dürfen. Solche Bauunterbrüche haben jedoch eine längere Bauzeit zur Folge. Deshalb hat das Hochbauamt vorgeschlagen, für die Verhandlungen des Straf- und Obergerichts den Kantonsratssaal in Erwägung zu ziehen.

Für die Auslagerung der Gerichte müssen Ersatzräumlichkeiten gesucht werden. Diese können eventuell an zwei Standorten verteilt sein, wenn das Strafgericht ins

2. und evt. 7. Obergeschoss des ZVB-Hauses einziehen könnte. Damit der organisatorische Aufwand für die Gerichte nicht allzu gross wird, müssten die Ersatzräumlichkeiten möglichst in der Nähe des Gerichtsgebäudes, sicher aber in der Stadt Zug sein. Dies erleichtert auch dem Kurierdienst des Hochbauamtes, der alle Gerichte bedient, die Arbeit. Ob und wo Ersatzräumlichkeiten im Jahre 2009 bis 2010 zur Verfügung stehen, kann zurzeit noch nicht gesagt werden. Geeignete Ersatzräumlichkeiten von ca. 2'500 bis 3'000 m<sup>2</sup> für dannzumal ca. 60 Personen für die kurze Dauer von ca. einem Jahr zu finden, dürfte nicht leicht sein.

Je nach Standort und Art der Ersatzräumlichkeiten müssen auch Kosten für Sicherheitsmassnahmen eingerechnet werden, wobei die Sicherheitsmassnahmen für die Übergangsphase – gemäss Aussage der Obergerichtspräsidentin - nicht so rigoros zu sein brauchen wie beim Gerichtsgebäude. Die Polizei wird vermehrt hinzugezogen werden müssen, da der Empfang im Gerichtsgebäude nicht besetzt ist und am provisorischen Ersatzstandort ein tieferer baulicher und technischer Sicherheitsstandard herrschen wird.

Entsprechend können die mutmasslichen **Kosten für die Auslagerung der drei Gerichte** für ca. ein Jahr im heutigen Zeitpunkt lediglich auf Grund von Annahmen wie folgt grob geschätzt werden:

Mietzins (in der Stadt Zug)	Annahme 3'000 m <sup>2</sup> x 350.-- Fr./m <sup>2</sup> /J	Fr. 1'050'000.--
Mieterausbau	Annahme 3'000 m <sup>2</sup> x 500.-- Fr./m <sup>2</sup>	Fr. 1'500'000.--
EDV und Telefonerschliessung		Fr. 100'000.--
Sicherheitsmassnahmen (baulich und technisch)		Fr. 300'000.--
Nebenkosten	Annahme 3'000 m <sup>2</sup> x Fr. 50.-- m <sup>2</sup> /J	Fr. 150'000.--
Parkplätze (in Einstellhalle)	Annahme 25 PP x Fr. 250.-- Mt x 12	Fr. 75'000.--
Umzugskosten (hin und zurück)	Annahme	Fr. 200'000.--
Rückbaukosten, Reinigung, usw.	Annahme	Fr. 500'000.--
Unvorhergesehenes / Reserve		Fr. 125'000.--
<b>Auslagerung für ein Jahr</b>	<b>Annahme</b>	<b>ca. <u>Fr. 4'000'000.--</u></b>
Reserve (20%)		Fr. 800'000.--
<b>Total Auslagerung für ein Jahr</b>	<b>Annahme</b>	<b>ca. <u>Fr. 4'800'000.--</u></b>

Die Kosten für die Ersatzräumlichkeiten können je nach Lage, Objekt und Ausbau sehr unterschiedlich sein. Hinzu kommt der interne Arbeitsausfall der ca. 60 Mitarbeitenden der Gerichte, welche zweimal umziehen müssten (ca. 60 Arbeitsplätze à je

ca. 1 Woche). Grob geschätzt ergibt dies einen Arbeitsausfall von über einem Frau- bzw. Mannjahr. Dieser Arbeitsausfall müsste entweder durch Aushilfen abgedeckt werden oder es müsste in Kauf genommen werden, dass die Rechtsuchenden länger auf die Entscheide warten müssen.

### 5.8 Gesamtkosten Variante Aufstockung und Umbau Gerichtsgebäude

Die Kosten für die Variante Aufstockung, Umbau- und Anpassungsarbeiten beim Gerichtsgebäude sowie für die rund einjährige Auslagerung der drei Gerichte betragen (Kostenstand Zürcher Baukostenindex: 1. April 2007 = 106,2 / Basis 2005 = 100):

• Investitionskosten Aufstockung	Fr.	4'400'000.--
• Investitionskosten Umbau- und Anpassungsarbeiten	Fr.	1'400'000.--
• Auslagerung Gerichte inkl. 2 Umzüge und Folgekosten	ca. Fr.	4'000'000.--
<b>Aufstockung, Umbau und Auslagerung</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b><u>9'800'000.--</u></b>
• Reserve (20%)	Fr.	1'960'000.--
<b>Total Aufstockung, Umbau und Auslagerung</b>	<b>ca. Fr.</b>	<b><u>11'760'000.--</u></b>

### 5.9. Vor- und Nachteile der beiden Varianten

#### 5.9.1 Variante 1: Umbau Zeughaus

##### Vorteile:

- unabhängiger Standort des Obergerichts (oberste Instanz)
- keine Auslagerung der Gerichte während der Bauzeit (ungestörter Gerichtsbetrieb)
- keine Suche nach Ersatzräumlichkeiten (ca. 2'500 - 3'000 m<sup>2</sup> Bürofläche und Gerichtssäle mit hohem Sicherheitsstandard)
- keine Arbeitsausfälle und keine hohen Personalkosten infolge Umzügen (über 1 Mannjahr)
- keine zusätzlichen Kosten für Umzüge und Provisorien (ca. Fr. 4.0 Mio. für 1 Jahr)
- sinnvolle Neunutzung des historischen Zeughauses (repräsentativer Bau)
- mehr Raumreserven für das Obergericht im Zeughaus (mind. 6 statt 3 Räume)
- mehr Raumreserven für das Kantonsgericht und das Strafgericht im Gerichtsgebäude an der Aa
- öffentliche Nutzung des Sockelgeschosses für kulturelle Zwecke
- energetische Sanierung der Gebäudehülle und der Haustechnik (Minergiestandard)

Nachteile:

- gesamthaft höhere Investitionskosten (ca. Fr. 4.0 Mio., davon ca. Fr. 2.2 Mio. für Sockelgeschoss, das ohnehin mittelfristig saniert werden müsste)
- zusätzliche Kosten für Auslagerung des Amts für Sport (ca. Fr. 380'000.--)
- zusätzliche Kosten für Auslagerung des Amts für Zivilschutz und Militär (ca. Fr. 1'430'000.--)
- Kosten für Auslagerung der Depots des Museums Burg und des Kunsthauses (Kosten ca. Fr. 30'000.--)

**5.9.2 Variante 2: Aufstockung Gerichtsgebäude**Vorteile:

- gesamthaft tiefere Investitionskosten (ca. Fr. 4.0 Mio., dafür ca. Fr. 4.0 Mio. besondere Investitionen für Umzüge und Provisorien für 1 Jahr)
- keine Auslagerung des Amts für Zivilschutz und Militär bzw. des Amts für Sport (vorläufige Kosteneinsparungen)
- keine Auslagerung der Depots des Museums Burg Zug und des Kunsthauses (vorläufige Kosteneinsparungen)
- Freihaltung des Zeughauses für andere Nutzungen

Nachteile:

- weiterhin räumliche Verflechtung des Obergerichtes mit dem Straf- und Kantonsgericht (1. und 2. Instanz)
- teure Auslagerung aller drei Gerichte während der Bauzeit (Betriebsablauf eingeschränkt)
- hohe besondere Investitionen durch Umzüge und Provisorien (ca. Fr. 4.0 Mio. für mindestens ein Jahr)
- aufwändige Suche nach Ersatzräumlichkeiten (ca. 2'500 - 3'000 m<sup>2</sup> Bürofläche)
- kaum Chancen, adäquate Räumlichkeiten in der Stadt Zug zu finden
- Arbeitsausfälle und hohe Personalkosten infolge von zwei Umzügen (mindestens ein Mannjahr)
- weniger langfristige Raumreserven für das Obergericht (nur 3 statt 6 Räume)
- weniger Raumreserven für das Kantonsgericht und das Strafgericht
- Aufschiebung der energetischen Sanierung des Zeughauses

**5.9.3 Schlussfolgerung**

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile der beiden Varianten kam der Regierungsrat zum Schluss, dass die Vorteile für die Variante Zeughaus überwiegen und das



Zeughaus - trotz höheren Investitionskosten - der richtige und geeignete Standort für das Obergericht sei. Dabei waren insbesondere folgende Überlegungen ausschlaggebend:

Während dem Umbau des Zeughauses können alle drei Gerichte ihren Betrieb im Gerichtsgebäude an der Aa ungestört weiterführen. Die Aufstockung und der Umbau des Gerichtsgebäudes hingegen hätte grosse Komplikationen, Umtriebe und Nachteile für alle drei Gerichte wie auch für die Rechtsuchenden zur Folge. Zudem werden die kostenintensive Auslagerung der drei Gerichte für rund ein Jahr und die grosse Ungewissheit, ob in der Stadt Zug überhaupt geeignete Räumlichkeiten gefunden werden können, vom Regierungsrat als erheblicher Nachteil beurteilt.

Mit dem Umzug des Obergerichts ins Zeughaus kann die Forderung und Notwendigkeit nach räumlicher Trennung der 1. und 2. Gerichtsstanz erfüllt werden. Die Trennung bietet den Gerichten zudem mehr räumliche Flexibilität für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten.

Insgesamt überwiegen die Vorteile für das Zeughaus, trotz höheren Investitionskosten.

## **6. Weiteres Vorgehen / Termine**

### **6.1 Der Regierungsrat hat am 21. August 2007 beschlossen, aus Dringlichkeitsgründen dem Kantonsrat einen einzigen Kantonsratsbeschluss zu beantragen.**

#### 1. KRB Projektierungs- und Objektkredit

Vorbereitung KRB	September / Oktober 2007
Beratung im Regierungsrat	Ende Oktober 2007
Vorberatung Kantonsratskommission	Dezember 2007
Vorberatung Staatswirtschaftskommission	Ende Januar 2008
1. Lesung im Kantonsrat	Ende Februar 2008
2. Lesung im Kantonsrat / Beschluss	Ende März 2008
Ablauf Referendumsfrist (60 Tage)	Anfang Juni 2008

2. Zweistufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren	
Vorbereitung	1. Quartal 2008
Selektives Verfahren ( <u>während Ref.-frist</u> )	April / Mai 2008
Auswahl von mind. 3 Planerteams	Juni 2008
RRB	Ende Juni 2008
Projektwettbewerb unter Planerteams	Juli bis Oktober 2008
Beurteilung / Auswahl Siegerprojekt	November 2008
RRB Auswahl Siegerprojekt	Dezember 2009
Baugesuch einreichen	Februar 2009
Baubewilligung rechtskräftig	Ende April 2009
3. Planung und Submissionen Ersatzstandorte	2. Semester 2008
4. Umbau Ersatzstandorte	1. Semester 2009
5. Umzug an Ersatzstandorte	Mitte 2009
6. Planung und Submissionen Zeughaus	2. und 3. Quartal 2009
7. Umbau Zeughaus	Okt. 2009 bis ca. Sept. 2010
8. Bezug Zeughaus	ca. September 2010

## 6.2 Lösungsvorschlag des Regierungsrates und weitere Schritte

Am 1. Januar 2008 wird das Staatsanwaltschaftsmodell in der Zuger Strafjustiz eingeführt. Die neue Staatsanwaltschaft (heute: Einzelrichteramt, Untersuchungsrichteramt, Staatsanwaltschaft und Jugendanwaltschaft) wird ins 3. Obergeschoss des Polizeigebäudes (heute Untersuchungsrichteramt) einziehen. Damit stehen ab 1. Januar 2008 den drei Gerichten (Straf-, Kantons- und Obergericht) und den vom Kantonsrat im Zusammenhang mit der Einführung des Staatsanwaltschaftsmodells bewilligten Aushilfsstellen neben dem Gerichtsgebäude das 2. und 7. Obergeschoss im ZVB-Haus zur Verfügung. Zudem stehen den Gerichten per Ende 2008 bis zum Bezug des Zeughauses sechs Arbeitsplätze als strategische Reserve im Dachgeschoss des Regierungsgebäudes zur Verfügung. Die Belegung im Gerichtsgebäude bleibt ab 2008 bis zum Bezug des Zeughauses unverändert.

Vor dem Umbau des Zeughauses muss das Amt für Sport ins 2. Obergeschoss des ZVB-Hauses umziehen. Als Übergangslösung müssen sich das Amt für Sport und die Gerichte das 2. Obergeschoss des ZVB-Hauses teilen, bis das Obergericht im Zeughaus einziehen kann. Zudem muss vor dem Umbau des Zeughauses das Amt für Zivilschutz und Militär an die Hinterbergstrasse 43 in Steinhausen umziehen. Vorgängig sind die Umbau- und Anpassungsarbeiten in den beiden Gebäuden P1 + P2

im Frühjahr 2009 geplant. Damit dies möglich ist, wurde einerseits der Mietvertrag mit der Zürich-Versicherung (Help Point) im September 2007 per 30. September 2008 gekündigt und die Asylfürsorge muss ebenfalls per Ende 2009 an den neuen Standort umziehen. Ferner wird ab 2009 der Schulungsraum des AIO vom Hinterberg ins Zuger Polizeigebäude umplatziert. Für die Lagerräume der beiden Museen im Zeughaus muss während der Umbauzeit noch ein Ersatzstandort gefunden werden.

Wesentlich schwieriger wäre es, bei einer Aufstockung des Gerichtsgebäudes geeignete Ersatzräumlichkeiten für die drei Gerichte für rund ein Jahr in der Stadt Zug zu finden.

## **7. Wettbewerbsverfahren**

Um das geeignete Planerteam zu finden und ein qualitativ hochstehendes Projekt in konzeptioneller, gestalterischer, technischer, wirtschaftlicher und ökologischer Hinsicht zu erlangen, wird ein zweistufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt. Das Wettbewerbsverfahren untersteht dem GATT/WTO Übereinkommen und der Submissionsgesetzgebung des Kantons Zug (BGS 721.5).

In der 1. Stufe - im Präqualifikationsverfahren, das öffentlich ausgeschrieben wird und allen interessierten Fachleuten offen steht - können sich umbauerfahrene Planungsteams, bestehend aus Architektinnen und Architekten, Fachingenieurinnen und Fachingenieuren und Spezialistinnen und Spezialisten, sowie Generalplanerinnen und Generalplaner und Generalunternehmungen bewerben. Die Bewerbungsteams müssen über die notwendige Fachkompetenz und Erfahrung bezüglich Planung und Realisierung von komplexen und denkmalgeschützten Umbauten verfügen und entsprechende Referenzobjekte nachweisen können. Für die 1. Stufe werden keine Entschädigungen ausgerichtet.

In der 2. Stufe wird ein anonymer Projektwettbewerb unter mindestens drei Planerteams, die sich in der 1. Stufe qualifiziert haben, durchgeführt. Ziel des Wettbewerbes ist ein baueingabereifes Bauprojekt im Massstab 1:100 mit einer Kostenschätzung (Genauigkeit plus/minus 10%). Zudem ist eine Honorarofferte für die Leistungen des Planungsteams und ein Terminplan für die Planung und Ausführung des Bauvorhabens einzureichen. Grundlage des Projektwettbewerbes bildet die Machbarkeitsstudie des Hochbauamtes, die mit dem Obergericht auf der Basis des

Raumprogramms (Beilage 1) entwickelt und bereinigt wurde. Von den Wettbewerbsteilnehmenden werden Optimierungsvorschläge erwartet, die von der Machbarkeitsstudie, jedoch unter Einhaltung des Raumprogramms, abweichen dürfen. Jedes Planerteam der 2. Stufe erhält eine feste Entschädigung von Fr. 25'000.-- inkl. MwSt und Spesen. Den Zuschlag und Auftrag für die Realisierung erhält das Planerteam mit dem bezüglich Qualität und Kosten besten Projekt.

Beide Wettbewerbsstufen werden durch das gleiche Preisgericht beurteilt. Die Wettbewerbsbegleitung und die Vorprüfung erfolgen durch eine externe Bauherrenberatungsfirma und das Hochbauamt. Bei der Jurierung werden in drei separaten Schritten zuerst die Projekte, dann deren Kosten, die Honorare und Terminprogramme beurteilt und anschliessend wird eine Gesamtbewertung vorgenommen. Nach der Beurteilung und Rangierung entfällt die Anonymität und das Resultat wird - vorbehaltlich Regierungsratsbeschluss - bekannt gegeben. Mit einer Ausstellung und dem Bericht des Beurteilungsgremiums wird das Wettbewerbsverfahren Anfang 2009 abgeschlossen. Das ausgewählte Planungsteam wird im ersten Semester 2009 das Bauprojekt überarbeiten, das Baugesuch einreichen und die Submission durchführen.

Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung des zweistufigen Projektwettbewerbs betragen ca. Fr. 300'000.-- inkl. MwSt. und werden dem Kantonsratsbeschluss betreffend Rahmenkredit und Verfahren für die Planung von kantonalen Hochbauten vom 24. September 1992 (BGS 721.252) belastet. Vom Rahmenkredit wurden bisher 5,183 Mio. Franken beansprucht. Somit stehen noch 6,817 Mio. Franken zur Verfügung (vgl. Bericht der Finanzkontrolle Nr. 98 - 2005 vom 2. Dezember 2005).

**Auswirkungen auf die Staatsrechnung**

A)	<b>Investitionsrechnung</b>	2008	2009	2010	2011
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan:				
	• bereits geplante Ausgaben	0	0	0	0
	• bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag:				
	• effektive Ausgaben	500'000	7'000'000	7'000'000	1'250'000
	• effektive Einnahmen				

B)	<b>Rahmenkredit 24.09.1992</b>	2008	2009	2010	2011
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan:				
	• bereits geplanter Aufwand	0	0		
	• bereits geplanter Ertrag				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag:				
	• effektiver Aufwand	200'000	100'000		
	• effektiver Ertrag				

**8. Antrag**

Wir stellen Ihnen den **A n t r a g**,

auf die Vorlage Nr. 1603.2 - 12528 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 30. Oktober 2007

Mit vorzüglicher Hochachtung

REGIERUNGSRAT DES KANTONS ZUG

Der Landammann: Joachim Eder

Der Landschreiber: Tino Jorio

**Beilagen:**

- Beilage 1 Raumprogramm Obergericht  
 Beilage 2 Situationsplan kantonales Zeughaus Zug  
 Beilage 3 Machbarkeitsstudie Um- und Kelleranbau Zeughaus Zug