



**Motion der CVP-Fraktion  
betreffend Immobilienstrategie**

(Vorlage Nr. 2827.1 - 15681)

Bericht und Antrag des Regierungsrats  
vom 10. April 2018

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die CVP-Fraktion hat am 2. Februar 2018 die Motion betreffend Immobilienstrategie (Vorlage Nr. 2827.1 - 15681) eingereicht. Der Kantonsrat hat die Motion am 22. Februar 2018 zur Berichterstattung und Antragstellung an den Regierungsrat überwiesen. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

1.	In Kürze	Seite	2
2.	Ausgangslage	Seite	3
3.	Immobilienstrategie	Seite	3
3.1	Bericht «Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie 2008»	Seite	3
3.2	Aktualisierung der Stratus-Daten	Seite	4
3.3	Unterhaltsbedarf der Gebäude im Immobilienportfolio des Kantons Zug	Seite	4
3.4	Interpellation der CVP-Fraktion betreffend Priorisierung von Infrastrukturprojekten durch den Regierungsrat vom 14. Juni 2016 (Vorlage Nr. 2637.1 - 15188)	Seite	5
3.5	Immobilienstrategie der Baudirektion und Portfoliostrategie des Hochbauamts	Seite	5
3.6	Fazit	Seite	7
4.	Nutzungsreserven und Verdichtungsmöglichkeiten in kantonalen Liegenschaften	Seite	8
5.	Priorisierung von Hochbau-Projekten	Seite	8
5.1	Areal ehemaliges Kantonsspital, Zug, als Dreh- und Angelpunkt	Seite	8
5.2	Theilerhaus, Zug	Seite	9
5.3	Areal Hofstrasse, Zug	Seite	9
5.4	Areal Durchgangsstation Asyl, Steinhausen	Seite	10
5.5	Areal An der Aa, Zug	Seite	10
5.6	Areal Röhrliberg, Cham / kantonale Mittelschulplanung	Seite	11
6.	Arealentwicklungen und strategische Reserven	Seite	12
6.1	Areal ehemaliges Kantonsspital, Zug	Seite	12
6.2	Areal Zythus, Hünenberg	Seite	12
6.3	Areal Hinterberg, Steinhausen	Seite	12
6.4	Gaswerkareal, Zug	Seite	13
7.	Organisation und Ressourcen des Hochbauamts	Seite	13
8.	Lösungsmöglichkeiten	Seite	14
9.	Anträge	Seite	15

## 1. In Kürze

**Der Regierungsrat beantwortet die Berichtsmotion der CVP-Fraktion im einstufigen Verfahren und verzichtet auf einen eigenständigen ersten Schritt bezüglich Erheblicherklärung und folglich auf einen zweiten Schritt bezüglich Erledigung. Dieses Vorgehen drängt sich vorliegend nicht zuletzt deshalb auf, weil der Kanton bereits über eine entsprechende Strategie für seine bebauten und unbebauten Liegenschaften verfügt. Der Regierungsrat kann damit dem Kantonsrat einen Überblick und eine Zusammenfassung der wesentlichen Punkte der Immobilienstrategie bieten und sich dabei auf bestehende und teilweise bereits bekannte Dokumente stützen.**

Die CVP-Fraktion bezeichnet ihre Eingabe als Berichtsmotion. Gemäss § 43 Abs. 1 Kantonsratsbeschluss über die Geschäftsordnung des Kantonsrats vom 28. August 2014 (GO KR; BGS 141.1) sind Motionen u. a. Anträge, durch deren Erheblicherklärung der Regierungsrat, die Gerichte oder eine Kommission des Kantonsrats beauftragt werden, einen Bericht in einer kantonalen Angelegenheit mit Lösungsvorschlägen vorzulegen. Eine erheblich erklärte Motion ist verbindlich. Eine Berichtsmotion macht nur Sinn, wenn sie als Basis für eine Grundsatzdiskussion, für das Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten und als Vorbereitung für eine fundierte, spätere Motion dient. Das Motionsbegehren beinhaltet nur die Erstellung eines Berichts mit klar umrissener Thematik und Lösungsvorschlägen. Auch hier gilt das übliche zweistufige Verfahren für Motionen (§§ 45 und 47 GO KR). Die Motion wird vorerst dem Regierungsrat zum Bericht und Antrag überwiesen. Der Regierungsrat unterbreitet danach Bericht und Antrag, ob die Motion überhaupt erheblich zu erklären und ein Bericht zu erstellen ist. Diese Vorlage ist in der Regel kurz. Erst mit der Erheblicherklärung wird der Regierungsrat verpflichtet, den Bericht zu erstellen. Sofern die Motion nicht erheblich erklärt wird, wird kein Bericht erstellt.

Bei dieser Motionsart ist es auch möglich, das einstufige Verfahren – wie vorliegend – zu wählen (§ 49 GO KR). Danach unterbreitet der Regierungsrat dem Kantonsrat die Behandlung der Motion (§ 45 Abs. 3 GO KR) und deren Erledigung (§ 48 Abs. 1 GO KR) in demselben Bericht und Antrag. Es erfolgen kein eigenständiger erster Schritt bezüglich Erheblicherklärung und dann ein separater zweiter Schritt bezüglich Erledigung. Beide Schritte werden in einem zusammengefasst. Der Bericht samt Lösungsvorschläge kann der Kantonsrat beraten. Materielle Beschlüsse werden keine gefällt. Bericht und Lösungsvorschläge werden lediglich zur Kenntnis genommen. Die Behandlung dieser Motionsart ist somit ähnlich wie die Behandlung einer Interpellation (§ 50 GO KR).

Dieses Vorgehen erscheint vorliegend geboten zu sein, weil die Baudirektion erste Abklärungen im Jahr 2008 an die Hand genommen und darauf fussend die vorliegend gewünschte Immobilienstrategie ausgearbeitet hat. Es besteht nun hiermit die Möglichkeit, dass der Regierungsrat den Kantonsrat umfassend über die Immobilienstrategie und seine Priorisierung der Hochbauten informieren kann. Damit kann der Regierungsrat dem Kantonsrat eine gute Zusammenfassung seiner Strategie der bebauten und unbebauten kantonalen Liegenschaften bieten.

## 2. Ausgangslage

Die Motion umfasst verschiedene Themenfelder, auf die nachfolgend eingegangen wird:

- Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Kantonsrat in einem fundierten Bericht eine **Immobilienstrategie** für die Liegenschaften im Eigentum des Kantons Zug vorzulegen, aus dem hervorgeht, wie er seine Immobilien optimal zu nutzen gedenkt und welche Massnahmen personeller und/oder organisatorischer Natur notwendig sind, um diese Ziele zu erreichen. Dabei soll der Regierungsrat von der Verwaltung seiner Liegenschaften Abstand nehmen und neu nach einer modernen Immobilienbewirtschaftung streben.
- Der Regierungsrat soll bei **Nutzungsreserven** im kantonalen Immobilienbestand, bei der Lage in Verdichtungsgebieten, bei Abklärungen der Möglichkeit für Verdichtungen proaktiv die Interessen des Kantons bei den anstehenden Revisionen der gemeindlichen Zonenplanungen einbringen.
- Es wird der Vorwurf erhoben, dass **Arealentwicklungen** viel Zeit brauchen oder scheitern.
- Des Weiteren wird gefragt, ob das **Hochbauamt** den Aufgaben und Herausforderungen gewachsen sei, ob es über genügend fachliche Ressourcen und eine entsprechende Organisation verfüge, um die Herausforderungen proaktiv anzupacken.

## 3. Immobilienstrategie

Vorab ist Folgendes festzustellen: Gemäss § 39 Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (Finanzhaushaltgesetz, FHG; BGS 611.1) bewirtschaftet die Baudirektion die dem Kanton gehörenden Grundstücke. Gestützt auf den Bericht und Antrag des Regierungsrats zum FHG vom 30. August 2005 (Vorlage Nr. 1367.1 - 11808, Seite 10) richtet sich der Begriff des Grundstücks nach Art. 655 Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (ZGB; SR 210). Darunter fallen also sämtliche Liegenschaften mit oder ohne Bauten. Aus diesem Grund obliegt auch die Festlegung der Immobilienstrategie der Baudirektion. Daraus erhellt, dass der Erlass einer Immobilienstrategie in den alleinigen Kompetenzbereich der Baudirektion fällt. Die Baudirektion hat die Immobilienstrategie sowie die Portfoliostrategie im Juni 2017 erlassen. Ohne diese Grundlagen hätte der Regierungsrat die Investitionsplanung der Jahre 2018–2025 (Vorlage Nr. 2786.1 - 00000, Seite 19), die Beantwortung der Interpellation der CVP-Fraktion betreffend Priorisierung von Infrastrukturprojekten durch den Regierungsrat (Vorlage Nr. 2637.2 - 15292) sowie die Priorisierung der Hochbau-Projekte 2018-2026 nicht vornehmen können.

### **3.1 Bericht «Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie 2008»**

Das Hochbauamt des Kantons Zug ist für die langfristige Werterhaltung der kantonalen Liegenschaften zuständig. Die Immobilien stellen einen realen Wert im Kantonsvermögen dar. Rund 97 Prozent der Liegenschaften gehören ausschliesslich zum Verwaltungsvermögen. Sie sind also unmittelbar für die öffentliche Aufgabenerfüllung bestimmt (Verwaltungsgebäude, Schulen, Werkhof etc.) und können grundsätzlich nicht verkauft werden. Viele davon sind ohnehin unifunktional und ohne Nachfragemarkt. Sie müssen erhalten und mit Sorgfalt unterhalten werden.

Immobilien unterliegen einem Lebenszyklus. In regelmässigen Abständen sind sogenannte grosszyklische Instandsetzungen notwendig, um die laufende Entwertung zu kompensieren und die Immobilien wieder auf den aktuellen Stand zu bringen. Private Eigentümerschaften machen dazu Rückstellungen (Erneuerungsfonds). Der Kanton Zug äufnet dafür keine Reserven.

Im Bericht und Antrag der erweiterten Staatswirtschaftskommission (Stawiko) zum Budget 2006 vom 28. November 2005 (Vorlage Nr. 1382.1 - 11857, Seite 12) sowie im Prüfbericht der Stawiko-Delegation Baudirektion zum Budget 2006 wurde das Hochbauamt aufgefordert, ein längerfristiges Unterhaltsbudget für alle grösseren Hochbauten auszuarbeiten und der Stawiko vorzulegen. Im Jahr 2007 wurde dazu die Software «Stratus» der Firma Basler & Hofmann beschafft. In der Folge hat das Hochbauamt den Zustand von 101 kantonalen Objekten mit Stratus bewertet. Der durchschnittliche Zustandswert zum Neuwert (Z/N) nach Stratus lag bei 0.93, was einen sehr guten Wert darstellte. Am 2. Oktober 2008 wurden die Resultate der Stawiko präsentiert, die sie zur Kenntnis nahm und die ihren Auftrag vom November 2005 als erfüllt betrachtete.

In den Folgejahren bis heute hat das Hochbauamt die Stratus-Daten entsprechend seinen Qualitäts-Management-Prozessen jeweils aktualisiert und ergänzt. Die Resultate aus dem Bericht «Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie» bilden jeweils eine Grundlage für die Budgetierungsprozesse.

### **3.2 Aktualisierung der Stratus-Daten**

Das Hochbauamt aktualisierte im Jahr 2014 die Stratus-Daten umfassend. Von 2008 bis 2014 ist die Zahl der im Stratus erfassten kantonalen Objekte auf 104 angewachsen. Das Hochbauamt bewertete diese Objekte, exkl. Zuger Kantonsspital und Geschützte Operationsstelle (GOPS), mit einem Neuwert von insgesamt 752 Millionen Franken und einem Zustandswert von 648 Millionen Franken. Der mittlere Zustandswert zum Neuwert (Z/N) betrug zu diesem Zeitpunkt 0.86. Die Daten wurden 2015 erneut überprüft und mit den zusätzlich zum kantonalen Portfolio gehörenden Gebäuden, wie z. B. jene in der Chamau, ergänzt. Ausserdem wurden den Gebäuden individuelle Zielwerte in Abhängigkeit der Nutzung zugewiesen.

Bis 2016 waren im Stratus insgesamt 133 Objekte mit einem Neuwert von 778 Millionen Franken und einem Zustandswert von 656 Millionen Franken (exkl. Zuger Kantonsspital und GOPS) bewertet. Dies entsprach 2016 einem durchschnittlichen Zustandswert zum Neuwert (Z/N) von 0.84. Das heisst, dass sich die Gebäude in einem guten Zustand befinden. Der Zustandswert ist über die letzten Jahre vor dem Hintergrund der angespannten finanziellen Situation des Kantons und der entsprechenden Sparprogramme kontinuierlich gesunken, was die Rückstände beim Instandsetzungsbedarf per 2016 auf 28,4 Millionen Franken anwachsen liess.

### **3.3 Unterhaltsbedarf der Gebäude im Immobilienportfolio des Kantons Zug**

Vor dem Hintergrund der finanziellen Situation des Kantons sowie wegen der Rückstände beim Instandsetzungsbedarf hat der Regierungsrat am 6. September 2016 aussprachehalber den steigenden Unterhaltsbedarf der kantonalen Gebäude beraten. Dabei stellte er fest, dass der für das aktuelle Portfolio von Stratus statistisch ausgewiesene SOLL-Unterhaltsbedarf für reine Instandsetzungen – ohne wertvermehrende oder wertneutrale Kosten – sich für die nächsten zehn Jahre durchschnittlich auf 15 Millionen Franken jährlich belaufen und in den danach folgenden 15 Jahren aufgrund des Alters der verschiedenen Gebäude auf 18,4 Millionen Franken ansteigen wird.

Der Regierungsrat hat sich in der Folge für das Szenario «Reduziert» ausgesprochen und dabei auf die politischen und finanziellen Rahmenbedingungen reagiert. Jedem Gebäude wurde ein individueller Zielwert zugewiesen. Dies führte dazu, dass bei Gebäuden mit untergeordneter Bedeutung oder Nutzung schlechtere Zustandswerte in Kauf genommen und die Instandsetzungszeitpunkte entsprechend verschoben werden sollen.

Das Szenario «Reduziert» stellt einen nachhaltigen Kompromiss dar. Der statistische Instandsetzungsbedarf ohne wertvermehrende und wertneutrale Kosten wird sich dadurch über die nächsten zehn Jahre auf durchschnittlich 12 Millionen Franken jährlich (gegenüber dem SOLL-Unterhaltsbedarf von 15 Millionen Franken) reduzieren. Zwar sinkt der Zustandswert des Portfolios bis 2026 damit leicht auf einen durchschnittlichen Zustandswert zum Neuwert (Z/N) von 0.80. Dies entspricht aber noch einem mittleren Zustand. Die kantonalen Objekte werden dadurch gegenüber heute einen Wertverlust im Umfang von 30 Millionen Franken erfahren. Der aufgestaute Instandsetzungsbedarf wird damit auf 51 Millionen Franken ansteigen und die laufenden Instandhaltungskosten werden sich dadurch jährlich um ca. 200'000 Franken erhöhen.

Mit der sogenannten Mehrjahresplanung werden die reinen Instandsetzungsmassnahmen in sinnvolle Projekte zusammengefasst. Die aus heutiger Sicht notwendigen wertvermehrenden Massnahmen (z. B. energetische Sanierung, Standardanpassungen bei der Gebäudetechnik) sowie die wertneutralen Kosten (z. B. Anpassungen an Nutzerbedürfnisse) werden addiert. Selbstverständlich ist noch Einsparpotenzial vor allem bei den Nutzeranforderungen denkbar. Demgegenüber können Instandsetzungsmassnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz und wertvermehrende Massnahmen, die häufig normen- und gesetzesgebunden sind, in der Regel nicht reduziert werden.

Unter Einbezug der aus heutiger Sicht notwendigen wertvermehrenden und wertneutralen Kosten belaufen sich die jährlichen Ausgaben für den Gebäudepark des Kantons für die nächsten zehn Jahre auf durchschnittlich 17,5 Millionen Franken. Diese Vorgaben bilden seit 2016 die Basis für die Budgetierung des Hochbauamts, selbstverständlich jeweils unter dem Vorbehalt der Budgetvorgaben für die jeweiligen Budget- und Finanzplanjahre. Das Szenario «Reduziert» als nachhaltiger Kompromiss ist nicht zuletzt aufgrund des mehrheitlich jungen Gebäudebestands verantwortbar.

#### **3.4 Interpellation der CVP-Fraktion betreffend Priorisierung von Infrastrukturprojekten durch den Regierungsrat vom 14. Juni 2016 (Vorlage Nr. 2637.1 - 15188)**

Der Regierungsrat hat in seiner Beantwortung der obgenannten Interpellation der CVP-Fraktion in Bezug auf die Hochbauten auf die Strategie «Werterhaltung von Bestehendem vor Neubau» hingewiesen (Vorlage Nr. 2637.2 - 15292). Das Hochbauamt wird also nach der Realisierung der bewilligten und derzeit im Bau stehenden Projekte ab 2019 die notwendigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten erhöhen können. Dies hat nun aber zur Folge, dass im Gegenzug gewisse wünschbare Neubauprojekte auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden mussten, so namentlich die Kantonsschule Ennetsee (vgl. Beilage 1, Investitionsprojekte 2018–2025).

#### **3.5 Immobilienstrategie der Baudirektion und Portfoliostrategie des Hochbauamts**

Der Grundauftrag der Baudirektion lautet gemäss § 39 Abs. 1 FHG: «Die Baudirektion bewirtschaftet die dem Kanton gehörenden Grundstücke». Diese Aufgabe der Baudirektion ist zugleich auch der Grundauftrag des Hochbauamts in Bezug auf die bebauten und zu überbauenden Liegenschaften.

### 3.5.1 Leitsätze und Legislaturziele der Baudirektion (Beilage 2)

Die Baudirektion hat für die Periode bis 2022 zentrale Leitsätze für die räumliche Entwicklung des Kantons formuliert:

- Wir tragen Sorge zu unserem kostbaren Lebensraum und gehen deshalb bewusst mit unseren natürlichen Ressourcen um.
- Wir schaffen bedarfsgerechte Infrastrukturen zum Wohl der Bevölkerung und der Wirtschaft.
- Wir verstehen uns als Dienstleistungsunternehmen sowohl gegen innen als auch gegen aussen. Motivierte Mitarbeitende und gegenseitige Wertschätzung sind für uns wichtig.

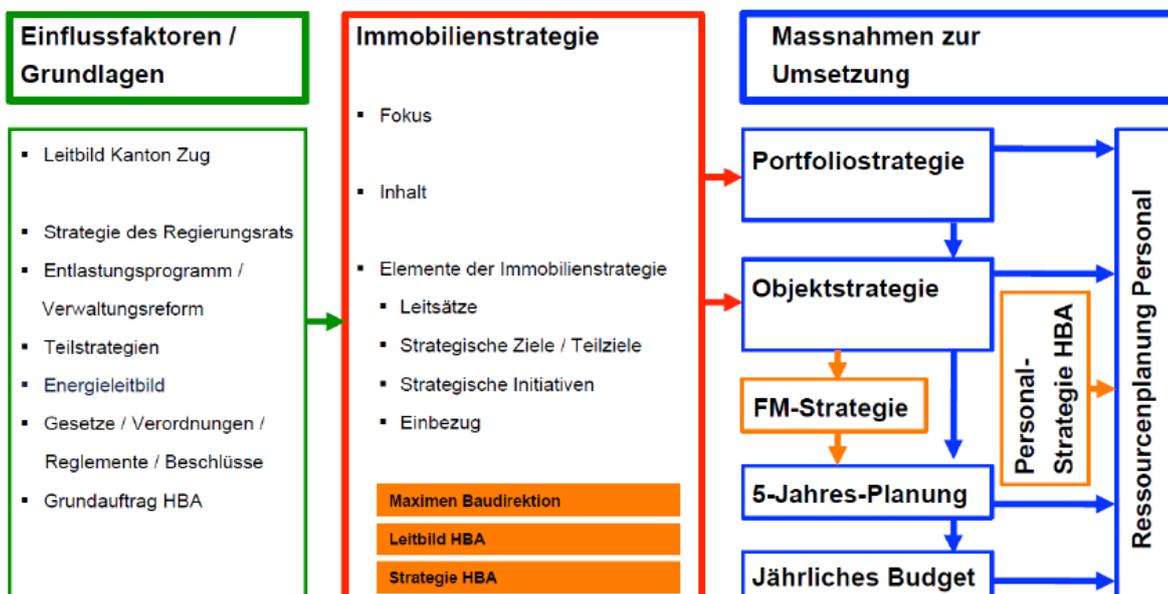
Für die Umsetzung der zentralen Leitsätze der Baudirektion in der praktischen Arbeit des Hochbauamts sind folgende, aus den Leitsätzen abgeleiteten Vorgaben massgebend:

- Wir erhalten den Wert der bestehenden Infrastruktur weitsichtig und gemäss einer übergeordneten Strategie. Unterhalt und Erhalt kommen prioritär vor Neubauten.
- Wir realisieren bewilligte Bauten und Anlagen speditiv. Wir schaffen gleichzeitig die Grundlagen für zukunftsorientierte Infrastrukturbauten.

In den Legislaturzielen der Baudirektion sind unter den Schwerpunkten des Hochbauamts u.a. «Aktive Immobilienbewirtschaftung» und «Arealentwicklungen» aufgeführt.

### 3.5.2 Immobilienstrategie der Baudirektion (Beilage 3)

Der Baudirektor verabschiedete am 27. Juni 2017 die Immobilienstrategie der Baudirektion und genehmigte gleichzeitig die Portfoliostrategie des Hochbauamts. Die Inhalte, Einflussfaktoren und Massnahmen der Immobilienstrategie lassen sich wie folgt darstellen:



Der Kanton Zug ist Eigentümer eines erheblichen Immobilienportfolios. Seine Liegenschaften stellen einen wesentlichen Wert des Kantonsvermögens dar und sollen deshalb dementsprechend mit Sorgfalt geplant, gebaut, unterhalten und bewirtschaftet werden. Die Immobilienstrategie schafft die Grundlage dazu.

Die Immobilienstrategie der Baudirektion formuliert die übergeordneten strategischen Leit- und Grundsätze, nach welchen die kantonseigenen Liegenschaften zu bewirtschaften und die Gebäude zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben sind.

- Sie legt dar, wie die Baudirektion ihren Grundauftrag umsetzen will.
- Sie dient der Baudirektion und seinen Mitarbeitenden als Leitlinie.
- Sie zeigt den Anspruchsgruppen transparent auf, nach welchen Grundsätzen das Immobilienmanagement erfolgt.

Für die unbebauten Grundstücke des Kantons im Finanzvermögen, welche nicht als strategische Reserve dienen, wurden die Entwicklungs- und Wertschöpfungsmöglichkeiten ermittelt. Die strategischen Finanzziele der wiederkehrenden, marktgerechten Erträge können am besten mit einer Baurechtslösung erzielt werden, bei der ein Investor im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens eine Offerte für den Baurechtszins abgibt und anschliessend die Überbauung eigenverantwortlich erstellt. Es sind aber auch Tauschgeschäfte zur Optimierung des kantonalen Liegenschaftenportfolios denkbar. Eine blossе Versilberung kantonaler Liegenschaften steht derzeit eher weniger im Fokus, weil die mit einer solchen Desinvestition einhergehende Erhöhung der liquiden Mittel für den Kanton Zug zum heutigen Zeitpunkt nicht vorteilhaft wäre. Auch diese Aussagen sind Teil der Immobilienstrategie.

### **3.5.3 Portfoliostrategie des Hochbauamts (Beilage 4)**

Die Portfoliostrategie ist die Umsetzung der Immobilienstrategie auf Portfolioebene. Sie umfasst in erster Linie das Kernportfolio mit den kantonseigenen, bebauten Liegenschaften und den bestehenden bzw. zu erstellenden kantonseigenen Bauwerken.

- Die Portfoliostrategie macht strategische Aussagen zur Entwicklung von Standorten und Liegenschaften.
- Sie hält die Instandsetzungsstrategie von Bauwerksarten fest.
- Sie zeigt den Investitionsbedarf des Kernportfolios auf.

### **3.6 Fazit**

Mit der bewährten Zustandserfassungs-Software Stratus, der Immobilienstrategie der Baudirektion sowie Portfoliostrategie des Hochbauamts verfügt der Kanton über adäquate Grundlagen für eine aktive, zeitgemässe Immobilienbewirtschaftung. Ausserdem sind bei der Immobilienbewirtschaftung die Vorgaben des Regierungsrats massgebend. Dabei gilt bei Verwaltungsgebäuden der Grundsatz «Eigentum vor Miete» und bei dem Finanzvermögen zugeordneten Liegenschaften steht ein Verkauf derzeit kaum zur Diskussion. Vielmehr sollen diese Grundstücke mit Privaten oder öffentlichen Körperschaften getauscht und mit einem nachhaltigen Baurecht der Überbauung durch Dritte zugänglich gemacht werden.

#### **4. Nutzungsreserven und Verdichtungsmöglichkeiten in kantonalen Liegenschaften**

Aufgrund der in der Portfoliostrategie des Hochbauamts enthaltenen Analysen und Zahlen sind die Nutzungsreserven und Verdichtungsmöglichkeiten in den kantonalen Liegenschaften bekannt. Das Hochbauamt ist laufend bestrebt, die Liegenschaften optimal zu nutzen und – wo immer möglich – zu verdichten. Dies erfolgt u. a. im Rahmen der strategischen Büroraumplanung (vgl. Beilage 5) für die kantonale Verwaltung und nach dem regierungsrätlichen Grundsatz «Eigentum vor Miete». Dabei wird das Ziel verfolgt, kurz- oder langfristig möglichst viele Mietflächen in Eigentumsobjekte zu überführen.

Der Kanton kann bei den anstehenden Ortsplanungsrevisionen seine Interessen nur beschränkt einbringen. Es besteht für die kantonalen Liegenschaften kaum Handlungsspielraum, da die meisten Bauten in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) liegen, für die es kaum Bauvorschriften gibt. In einzelnen Fällen kann der Kanton kantons-eigene Areale ohne Eigenbedarf entwickeln, verdichten und allenfalls auf den Markt bringen (z. B. Areal ehemaliges Kantonsspital in Zug, Areal Zythus in Hünenberg). An vorderster Front steht dabei die Suche nach einer geeigneten, möglichst guten, aber auch finanziell interessanten Nutzung.

#### **5. Priorisierung von Hochbau-Projekten**

Das Hochbauamt bearbeitet zurzeit verschiedene Projekte, die demnächst in entsprechende Kantonsratsvorlagen für Objektkredite münden werden. Diese Projekte stehen in diversen Abhängigkeiten zueinander, so z. B. bezüglich Raumbedarf und Provisorien, aber auch in terminlicher Hinsicht. Weiter haben sie finanzielle Auswirkungen. Aus diesen Gründen hat die Baudirektion 2017 eine Auslegeordnung dieser Projekte durchgeführt und der Regierungsrat hat im Oktober 2017 eine Priorisierung der Hochbauprojekte aussprachehalber vorgenommen, die am 6. Dezember 2017 anlässlich einer Medienkonferenz der Öffentlichkeit vorgestellt wurde.

Diese Priorisierung ist ein entscheidendes Element für die mittel- und längerfristige Projektplanung der Baudirektion. Die Projektplanung ist wiederum eng mit der Finanzplanung verknüpft, weshalb sie jährlich aufeinander abgestimmt werden müssen.

Wie sich gezeigt hat, ist das Areal des ehemaligen Kantonsspitals in Zug mit seinem bisherigen Baubestand für die weitere Planung und Realisierung Dreh- und Angelpunkt und von zentraler Bedeutung.

##### **5.1 Areal ehemaliges Kantonsspital, Zug, als Dreh- und Angelpunkt (Beilage 6)**

Das Zuger Kantonsspital bezog im Jahr 2008 seinen Neubau in Baar, womit das Areal des ehemaligen Kantonsspitals in Zug geräumt werden konnte. Seither hat der Kanton dort verschiedene Zwischennutzungen untergebracht. Zudem sollen diese Räumlichkeiten des ehemaligen Kantonsspitals während der Sanierung oder während des Neubaus bisherigen kantonalen Bauten als Provisorien dienen.

Während den Sanierungsarbeiten an der Hofstrasse ist eine Nutzung der Shedhalle sowie des Hochhauses nicht möglich bzw. sie würde die Bauausführung massiv erschweren, verlängern und verteuern. Die provisorische Unterbringung der betroffenen Nutzungen im nahe gelegenen ehemaligen Kantonsspital ist deshalb sinnvoll. Die benötigten Arbeitsplätze, Depot-, Archiv- und Lagerräume sowie Sonderflächen können dort gut organisiert werden. Ausserdem fallen

keine Mietkosten an. Würde das Areal des ehemaligen Kantonsspitals nicht zur Verfügung stehen, müssten rund 1700 m<sup>2</sup> für Büros, rund 3000 m<sup>2</sup> normale und 700 m<sup>2</sup> klimatisierte Lagerflächen sowie rund 1600 m<sup>2</sup> Sonderflächen (Ateliers, Werkstatt, Didaktisches Zentrum etc.) an einem anderen Ort gemietet und entsprechend ausgebaut werden. Während Büroflächen wohl verfügbar wären, dürften die übrigen Flächen nicht einfach zu finden sein.

Das gleiche gilt auch für die Erstellung der neuen Durchgangsstation für Asylsuchende in Steinhausen. Nach der Ausserbetriebnahme des bestehenden Gebäudes und während der Phase des Neubaus wird im ehemaligen Kantonsspital eine Durchgangsstation für Asylsuchende als günstiges Provisorium eingerichtet werden können. Stünde das Areal des ehemaligen Kantonsspitals nicht zur Verfügung, müsste ein wohl andernorts teures Provisorium eingerichtet werden.

## **5.2 Theilerhaus, Zug**

Das Theilerhaus an der Hofstrasse 13, Baujahr 1896, ist denkmalgeschützt. Es steht seit Jahrzehnten leer. Eine Totalsanierung ist notwendig. Für die Umnutzung zu kulturellen Zwecken wurde eine vertiefte Machbarkeitsstudie erarbeitet. Ein Kulturhaus hat jedoch angesichts der angespannten Finanzlage des Kantons aus Sicht des Regierungsrats kaum noch Chancen auf Realisierung. In der Stadt Zug gibt es bereits diverse entsprechende kulturelle Angebote. Abklärungen zur Nutzung des Theilerhauses als Sitz des Verwaltungsgerichts ergaben, dass das Flächenangebot ausreichend ist. Damit orientiert sich der Regierungsrat an seinem Grundsatz «Eigentum vor Miete». Mit der Beantwortung der Interpellation der Fraktion Alternative – die Grünen betreffend: Wie weiter mit dem Theilerhaus hat der Regierungsrat am 22. Februar 2018 (Vorlage Nr. 2797.2 - 15624) den Kantonsrat über das weitere Vorgehen im Projekt Theilerhaus informiert. Die entsprechende Kantonsratsvorlage für einen entsprechenden Objektkredit für die Planung und den Bau ist in Vorbereitung. Sie wird noch dieses Jahr dem Kantonsrat vorgelegt. Dabei wird auch aufgezeigt, dass die kulturellen Bedürfnisse in einem nicht unbedeutenden Mass trotzdem abgedeckt werden können.

## **5.3 Areal Hofstrasse, Zug**

An der Hofstrasse 15 (Shedhalle und Hochbau Süd, Baujahr 1916) befinden sich das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA), das Museum für Urgeschichte (KMUZ), die Kunstsammlung, das Didaktische Zentrum, die Lehrmittelzentrale sowie Büroräume des Museums Burg. Eine Sanierung der denkmalgeschützten Bauten ist überfällig. Das hangseitige Gebäude Ost ist baufällig, steht nicht unter Denkmalschutz und kann abgebrochen werden. Der Kantonsrat hat bereits 2005 einen Kredit für die Sanierung der Hofstrasse 15 bewilligt (Vorlage Nr. 1251). Bis auf wenige dringende Sofortmassnahmen wurde die Sanierung immer wieder aufgeschoben, nicht zuletzt wegen der Planung für eine neue Wirtschafts- und Fachmittelschule (WMS/FMS) an diesem Standort. Die Überarbeitung der Mittelschulplanung hat ergeben, den Standort Hofstrasse ohne Erweiterung weiterzuführen.

Für die Sanierung der Shedhalle und des Hochbaus Süd liegt ein Projekt vor. Im frei werdenden hangseitigen Arealteil Ost ist ein unterirdischer Kulturgüterschutzraum vorgesehen, der die dringlichen Lagerbedürfnisse des ADA, des KMUZ und der kantonalen Kunstsammlung abdeckt. Das oberirdische Volumen kann zusammen mit einer Erweiterung der unterirdischen Flächen für den Neubau des Staatsarchivs genutzt werden, das ab 2024 zusätzlichen Raumbedarf angemeldet hat. Aufgrund der hohen Dringlichkeit soll dem Kantonsrat baldmöglichst eine Vorlage für einen Planungs- und Baukredit vorgelegt werden. Mit einem Bezug der sanierten Hofstrasse kann voraussichtlich im Jahr 2024 gerechnet werden.

Sowohl von Seiten der Nutzenden der Liegenschaft Hofstrasse als auch der Öffentlichkeit steigt der Druck, dass die sanierungsbedürftigen Gebäude an der Hofstrasse endlich instand gestellt werden. Eine Alternative, für die heutigen Nutzungen andernorts Ersatzneubauten zu planen (z. B. auf dem Areal Hinterberg, Steinhausen, siehe Ziffer 6.3) und die Liegenschaft an der Hofstrasse im Baurecht abzugeben, wird aufgrund von Abklärungen mit Experten nicht weiterverfolgt. Gemäss Aussagen von Immobilienexperten wird sich für die sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Gebäude Shedhalle und Hochbau Süd in der Zone OeIB kaum einen geeigneten Interessenten finden lassen.

#### **5.4 Areal Durchgangsstation Asyl, Steinhausen**

Die bestehende Durchgangsstation in Steinhausen wurde 1993 als Provisorium für rund 88 Asylsuchende erstellt. Das Gebäude ist in einem schlechten Zustand. Es hat sein Lebensende erreicht. Seit Ende Juni 2016 besteht eine zusätzliche provisorische Durchgangsstation für maximal 80 Asylsuchende im ehemaligen Kantonsspital in Zug. Mit einer vertieften Machbarkeitsstudie für einen Ersatzneubau in Steinhausen wurden die Unterbringungsmöglichkeiten von 150, 200, 250 und 300 Personen abgeklärt. Der Regierungsrat hat sich aussprachehalber dafür entschieden, dass es auch in Zukunft nur einen Standort für die Durchgangsstation in Steinhausen geben soll. Dabei geht er von einem Ersatzneubau für 150 Personen (ausbaubar für maximal 250 Personen) aus. Die Nutzungen für das Asylwesen sollen nach Möglichkeit in zwei Häusern (A und B) konzentriert werden. Im Haus C soll im Rahmen der Gesamtplanung für das Grundstück eine Büronutzung geprüft werden. Über eine Realisierung des Hauses C wird aber erst später entschieden. Aufgrund der hohen Dringlichkeit will der Regierungsrat baldmöglichst dem Kantonsrat eine Vorlage für einen Planungs- und Baukredit vorgelegen. Aus heutiger Sicht wird das neue Durchgangszentrum in Steinhausen voraussichtlich Ende 2024 bezogen werden können.

#### **5.5 Areal An der Aa, Zug**

Im Rahmen des Entlastungsprogramms 2015–2018 beschloss der Regierungsrat im November 2015 einen Stellenstopp und die Reduktion des Stellenetats. Er legte fest, dass die Verwaltung inskünftig mit weniger Mitarbeitenden auskommen muss. Dieser Entscheid hatte einen direkten Einfluss auf den Büroflächenbedarf. Zusätzlich hat der Regierungsrat im Rahmen des Entlastungsprogramms beschlossen, das Projekt Fokus zu reduzieren und auf den Bau des neuen Verwaltungszentrums 3 sowie des Wohngebäudes zu verzichten. Die weitere Planung sollte lediglich noch den neuen Hauptstützpunkt der Zugerland Verkehrsbetriebe AG (Kurzform: Neubau HSP ZVB) und den Neubau Rettungsdienst und Verwaltung (Kurzform: Neubau RDZ/Verwaltung) umfassen.

Der Neubau HSP ZVB ist essenziell, denn die bestehenden Gebäude sind teilweise über 60 Jahre alt. Aufgrund der heutigen raumplanerischen und städtebaulichen Anforderungen an die Bebauung des Areals An der Aa ist eine Anpassung der bestehenden ZVB-Gebäude nicht mehr bewilligungsfähig. Die Werkstatt ist ein Flickwerk und erschwert eine effiziente und wirtschaftliche Fahrzeugwartung. Aus betriebswirtschaftlichen, betrieblichen und ökologischen Gründen ist ein zentraler Standort in geringer Distanz zum Bahnhof Zug wesentlich.

Im Neubau RDZ/Verwaltung ist die Fahrzeughalle des RDZ mit Nebenräumen (Materiallager, Retablierung, Rapportraum) im Erdgeschoss angeordnet. Im 1. Obergeschoss befinden sich die Garderoben und Ruheräume des RDZ. Neben den Räumen für den RDZ können mit dem Neubau RDZ/Verwaltung noch weitere Bürogeschosse mit rund 250 Arbeitsplätzen erstellt wer-

den. Während der Bauphase des Neubaus HSP ZVB können diese Büroggeschosse für die Provisorien der ZVB und der Verwaltung genutzt werden. Aufgrund der strategischen Büroraumplanung hat sich gezeigt, dass es für den Kanton wirtschaftlich ist, diese Büroflächen selbst zu nutzen. Dadurch können Mietflächen in Aussenliegenschaften aufgegeben werden.

Mit Interpellation vom 10. August 2015 stellte Kantonsrat Andreas Hausheer Fragen zum weiteren Vorgehen im Projekt Fokus aufgrund des Entlastungsprogramms. Im Rahmen der Interpellationsantwort legte der Regierungsrat dar, dass er möglichst bald eine grundsätzliche Klärung durch den Kantonsrat anstrebe, ob und in welcher Form die Projekte Neubau HSP ZVB und Neubau RDZ/Verwaltung weiter verfolgt werden sollten (Vorlage Nr. 2540.2 - 15074). Aus diesem Grund werde der Regierungsrat dem Kantonsrat auf Basis der überarbeiteten Vorprojekte eine entsprechende Vorlage unterbreiten. Nach einer positiven Entscheidung könnten das Bauprojekt und das Baubewilligungsverfahren aus dem bereits genehmigten Planungskredit weiterverfolgt und anschliessend die Bauarbeiten über die vom Kantonsrat genehmigte Finanzierung abgewickelt werden. Der Kantonsrat nahm die Antwort des Regierungsrats am 25. Februar 2016 zur Kenntnis. Die entsprechenden Kantonsratsvorlagen liegen vor. Der Regierungsrat hat sie am 27. März 2018 zu Händen des Kantonsrats verabschiedet.

## **5.6 Areal Röhrliberg, Cham / kantonale Mittelschulplanung**

Im Juni 2012 konnte der Kaufrechtsvertrag für das vier Hektaren messende Areal neben dem Oberstufenschulhaus Röhrliberg in Cham abgeschlossen werden. Daraufhin liess der Regierungsrat, gestützt auf die Motion von Daniel Thomas Burch, Cornelia Stocker, Adrian Andermatt, Maja Dübendorfer Christen, Karin Andenmatten, Anna Bieri und Silvia Thalmann vom 30. März 2013 (Vorlage Nr. 2133.1 - 14044) sowie die Motion der Menzinger Kantonsratsmitglieder Monika Barmet, Frowin Betschart und Karl Nussbaumer vom 10. April 2012 (Vorlage Nr. 2134.1 - 14045), die laufenden Planungen für Zug und Menzingen vorübergehend sistieren und alle Mittelschulstandorte noch einmal umfassend evaluieren. Diese Analyse führte schliesslich dazu, dass der Kantonsrat am 31. Oktober 2013 entschied, Cham für ein Langzeitgymnasium vorzusehen und als vierten Mittelschulstandort im Richtplan festzusetzen (Vorlage Nr. 2283). Dem Entscheid liegen Zahlen einer Machbarkeitsstudie zugrunde, die für Cham ein Raumangebot ausweisen, das rund 30 Klassen und etwa 600 Schülerinnen und Schülern Platz bietet. Dazu kommt ein Erweiterungspotenzial auf 40 Klassen und 800 Schülerinnen und Schülern.

Im Jahr 2017 hat der Regierungsrat im Rahmen des Entlastungsprogramms 2015–2018 eine Überprüfung der Notwendigkeit von vier Mittelschulstandorten im Kanton Zug vorgenommen. Dabei hat sich der Mittelschulplanungsprozess 2013 auch im Licht der neuesten Entwicklungen und Erkenntnisse als solide Planungsgrundlage erwiesen. Der Regierungsrat hält deshalb an der 4-Standorte-Strategie fest. Die vier Standorte überzeugen aus pädagogischer Perspektive (überschaubare Schulgrössen; Entwicklungspotenzial; gewisser Wettbewerb zwischen Schulinheiten), bringen eine regionale Verteilung der Schulen (mit positiven Effekten wie dem Brechen von Verkehrsspitzen) und sind richtplankonform.

Damit das Langzeitgymnasium in Cham gebaut werden kann, braucht es vorgängig eine Umzonung des landwirtschaftlich genutzten Areals Röhrliberg in die Zone OeIB. Diese Zonenplanänderung ist der Gemeindeversammlung Cham zum Beschluss vorzulegen. Dabei sollten die Stimmberechtigten auch bereits Kenntnis haben, wie sich das Vorhaben dereinst präsentieren wird. Die Baudirektion will deshalb die Projektentwicklung zügig angehen. Die entsprechende Kantonsratsvorlage für den Objektkredit für einen Projektwettbewerb ist in Vorbereitung.

Eine Objektkreditvorlage für den Erwerb der für den Bau der Kantonsschule benötigten Landfläche wird voraussichtlich 2019, spätestens jedoch 2020 folgen.

## **6. Arealentwicklungen und strategische Reserven**

### **6.1 Areal ehemaliges Kantonsspital, Zug**

Für das Areal des ehemaligen Kantonsspitals in Zug liegt seit Mai 2016 ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Kanton Zug verfolgt das Ziel, das Areal, das aus verschiedenen Baufeldern besteht, im Baurecht an Investoren abzugeben, die über öffentliche Wettbewerbe ausgewählt werden. Als erstes sollen die Baufelder B, D1 und D2 ausgeschrieben werden. Für das Baufeld B ist eine «publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft» im Bebauungsplan definiert (vgl. Beilage 7). In den Baufeldern D1 und D2 ist eine Hotel- und Gastronomienutzung zu realisieren. Da die Nutzung im Baufeld B noch völlig offen ist, soll zuerst ein Ideen- und Investorenwettbewerb durchgeführt werden. Anschliessend folgt der gemäss Bebauungsplan vorgeschriebene Architekturwettbewerb. Die Vorbereitung für die erste Ausschreibung der Baufelder B, D1 und D2 läuft. Die Ausschreibung soll im Herbst 2018 gestartet werden. Die Bebauung ist – wegen der diversen kantonalen Zwischennutzungen und Provisorien – frühestens ab 2025 möglich.

### **6.2 Areal Zythus, Hünenberg**

Dieses Grundstück weist eine Fläche von rund 5000 m<sup>2</sup> auf und ist heute der Zone OelB zugeordnet. Derzeit wird die Parzelle vor allem als Parkplatz für die Stadtbahnhaltestelle Zythus und den Ökihof genutzt. Aufgrund der guten Lage drängt sich eine kommerzielle Nutzung dieser Liegenschaft auf. Eine solche Nutzung ist nicht nur für das Grundstück vorteilhaft, sondern auch generell für die Entwicklung der Gemeinde Hünenberg im Gebiet Hünenberg See. Das Hochbauamt hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Hünenberg 2017 eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche die Grundlage für die Umzonung sowie den Projekt- und Investorenwettbewerb bildet. Zurzeit sind Abklärungen bezüglich Verlegung Ökihof unter Federführung der Gemeinde im Gang. Der Gemeinderat Hünenberg plant, die Bevölkerung im Mai 2018 entsprechend zu orientieren.

### **6.3 Areal Hinterberg, Steinhausen**

Die Liegenschaft Hinterbergstrasse 43 in Steinhausen ist eines der grössten Areale im Eigentum des Kantons Zug (über 26'000 m<sup>2</sup>). Es bietet erhebliches Entwicklungspotenzial. Im Jahr 2009 wurde eine Machbarkeitsstudie für das Areal verfasst, die 2011 vertieft wurde. Die Studie ergab, dass funktionale Neubauten für den Strassenunterhalt, ein Gewerbe- und Dienstleistungsgebäude sowie ein Lagergebäude für Sammelobjekte, Akten, Konkurswaren, Fahrzeuge usw. realisiert werden könnten. Die Planung wurde 2011 sistiert, da andere Projekte prioritär behandelt wurden.

Das Areal rückt aufgrund seiner Grösse und seiner verkehrstechnisch guten Lage immer wieder in den Fokus, wenn es um Zusatzbedarf oder Ersatzlösungen geht. Das Areal wurde auch als Alternative für Nutzungen ins Auge gefasst, welche sich heute noch an der Hofstrasse 15 befinden. Da ein möglicher Realisierungshorizont jedoch zu weit entfernt liegt und die Liegenschaft Hofstrasse nicht einfach veräussert werden kann, wurde diese Variante nicht weiter verfolgt. Der Regierungsrat hat sich daher entschieden, die Liegenschaft Hinterbergstrasse 43

hinsichtlich der Grundzüge der räumlichen Entwicklung bis 2040 als strategische Reserve im Eigentum des Kantons zu halten und zu einem späteren Zeitpunkt zu entwickeln.

#### **6.4 Gaswerkareal, Zug**

Das Gaswerkareal, Zug, mit einer Fläche von 24'064 m<sup>2</sup> ist teilweise mit dem Kaufmännischen Bildungszentrum überbaut. Die Restfläche dient derzeit als bewirtschafteter Parkplatz. Mit dem Bau des Hauptstützpunkts für die Zugerland Verkehrsbetriebe wird auch ein Landabtausch mit der Stadt Zug einhergehen, wobei der Kanton ab dem Gaswerkareal ein 3-Familienhaus, ein 6-Familienhaus, einen Garagentrakt sowie eine Teilfläche von 12'200 m<sup>2</sup> (5924 m<sup>2</sup> sowie 6276 m<sup>2</sup>) der Stadt Zug zu Eigentum überträgt. Damit verbleibt beim Gaswerkareal eine Restfläche von 11'864 m<sup>2</sup> beim Kanton. Die unbebaute Fläche nördlich angrenzend an das Kaufmännische Bildungszentrum dient dem Kanton ebenfalls als strategische Reserve. Eine Entwicklung dieses Areals erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

### **7. Organisation und Ressourcen des Hochbauamts**

Das Hochbauamt wurde im Jahr 2008 reorganisiert und verfügt seit 2009 über ein zertifiziertes Qualitäts-Managementsystem ISO 9001:2008. Seither wird es jährlich von einer externen Fachstelle auditiert. Die Auditberichte sind durchwegs positiv und stellen dem Hochbauamt bezüglich Prozesse, Organisation und Arbeitsweisen ein sehr gutes Zeugnis aus.

Das Hochbauamt arbeitet prozessorientiert (Beilage 8) und ist entsprechend organisiert (Beilage 9). Seit Einführung des Qualitäts-Managementsystem hat sich das Hochbauamt des Kantons Zug stark entwickelt. Hierzu ein Auszug aus dem Auditbericht der SQS vom 12. November 2017:

*"... Das Managementsystem ist ein wichtiger Bestandteil der Massnahmen und wird als Führungsinstrument verstanden. Es wurde aktiv und mit Sachverstand weiterentwickelt. Die hervorragenden Ausarbeitungen der Standards und Bauwerksdokumentationen zeigen die systematische Vorgehensweise in Bezug auf das Wissensmanagement des HBA Zug, ebenso wie die Projekte BIM (Building Information Modeling), baubegleitendes FM und AIM (Auftrags- und Instandhaltungsmanagement). Die Mitarbeitenden wurden geschult und für das BIM werden zudem externe Ausbildungsgänge besucht, da das HBA Zug in diesem Bereich seine Kompetenzen erhöhen will. Insgesamt kann festgestellt werden, dass das HBA Zug in der Berichtsperiode einen bedeutenden Entwicklungsschub vornehmen konnte und dabei die Vorgehensweise nach dem Deming-Regelkreis sehr bewusst angewendet hat."*

Folgende organisatorische Entwicklungen bzw. Einführung von Instrumenten wurden im Hochbauamt in den letzten Jahren realisiert:

- Einführung der «Dreibein-Organisation»: Die Rollenverteilung des Kernteams pro Liegenschaft wurde mit der «Dreibein-Organisation» klar geregelt und besteht aus einem Objektmanager, einem Gebäudetechniker und einem Hauswart. Das Rollenmodell sowie die Funktionsmatrix wurden definiert und geschult.
- Leistungserfassung und Kostenleistungsrechnung: Für sämtliche Gebäude können Vollkosten ausgewiesen werden.

- Für fast alle Objekte wird der Gebäudezustand mit der Software «Stratus» geführt und periodisch aktualisiert. Stratus liefert fundierte Entscheidungsgrundlagen für das Erhaltungsmanagement und die strategische Finanzplanung bei Gebäuden und Infrastruktur.
- Auftrags- und Instandhaltungsmanagement (AIM): Das AIM dient der Planung, Steuerung und Kontrolle von Instandhaltungsaufträgen im Bereich Betrieb (Unterhalt, Technik, Hauswartung). Sämtliche technischen Anlagen unter der Verantwortung des Hochbauamts wurden in der Facility-Management Software IMSWare erfasst. Die Implementierung war ein zentrales Element, um der Betreiberverantwortung gerecht zu werden und die dafür notwendige Dokumentation zu generieren. Mitarbeitende des Hausdienstes, der Gebäudetechnik und des Objektmanagements wurden entsprechend geschult.
- Einführung der Vertragsgrundlagen KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren).
- Von sämtlichen Objekten wurden Datenblätter erstellt und digital für die Mitarbeitenden verfügbar gemacht.
- Im Rahmen des planungs- und baubegleitenden Facility-Management wurden diverse Instrumente eingeführt und die organisatorischen Rahmenbedingungen für die Bauprojekte geschaffen. Weiter wurden alle im Planungs- und Bauprozess involvierten Mitarbeitenden geschult.
- Mit der Erarbeitung der Standards wurde eine Grundlage für die Bau- und Umbauprojekte geschaffen, welche sowohl den Mitarbeitenden des Hochbauamts als auch den unterstützenden Fachplanenden und Architektinnen/Architekten dienen.
- Diverse Schulungen im Submissionswesen gewährleisten, dass die Mitarbeitenden des Hochbauamts im Vergabewesen über den aktuellen Wissensstand verfügen.

Eine gute Qualifikation der Mitarbeitenden und die ständige Weiterbildung sind dem Hochbauamt wichtig. Insbesondere an der Gestaltung des Ausbildungslehrgangs CAS Bauherrenkompetenz der KBCH hat das Hochbauamt mitgewirkt. Dieses CAS befähigt Fachmitarbeitende von öffentlichen/professionellen Bauherren, ihre Rolle kompetent wahrzunehmen. Im Fokus steht dabei das Gesamtverständnis für den Leistungsauftrag eines Immobilien- und Hochbauamts, aber auch für eine integrale Betrachtungsweise des Lebenszyklus der Liegenschaften. Sämtliche Objektmanager im Hochbauamt müssen diese Ausbildung absolvieren. Weitere Ausbildungslehrgänge, die in diesem Jahr von Mitarbeitenden des Hochbauamts besucht werden, betreffen CAS Building Information Modeling (BIM) und CAS in Immobilienökonomie.

Der Regierungsrat stellt damit fest, dass das Hochbauamt über alle notwendigen fachlichen und personellen Ressourcen verfügt, welche für die erfolgreiche Planung, den Bau und Betrieb sowie die Bewirtschaftung der kantonalen Liegenschaften notwendig sind.

## **8. Lösungsmöglichkeiten**

Der Kanton verfügt über eine fundierte Immobilienstrategie der Baudirektion sowie über eine Portfoliostrategie des Hochbauamts, welche für die Priorisierung von Hochbauten sowie die Finanzplanung der nächsten Jahre unabdingbar sind. Diese Instrumente befähigen den Kanton, seine Immobilien optimal zu planen, zu nutzen, zu unterhalten und zu bewirtschaften.

Der Regierungsrat kann vorliegend gestützt auf die Immobilien- und namentlich die Portfoliostrategie antragsgemäss die Nutzungsreserven des kantonalen Immobilienbestands aufzeigen.

Ausserdem bringt sich der Kanton proaktiv in gemeindliche Planungen ein (Areal des ehemaligen Kantonsspitals, Zug; Areal Zythus, Hünenberg). Unbestritten ist, dass diese Arealentwicklungen bis zu deren Umsetzung nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der Zwischennutzungen (Areal des ehemaligen Kantonsspitals, Zug) oder aufgrund von anstehenden Ortsplanungsrevisionen zwischen 2019 und 2025 (Areal Zythus, Hünenberg) viel Zeit in Anspruch nehmen.

Das Hochbauamt ist den Aufgaben gewachsen, verfügt über genügend fachliche und personelle Ressourcen. Die Organisation des Amtes ist darauf ausgerichtet, den gestellten Herausforderungen proaktiv zu begegnen.

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass derzeit weder im Bereich der Immobilienstrategie noch bei Arealentwicklungen noch im Hochbauamt irgendwelcher Handlungsbedarf besteht.

## **9. Anträge**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

- a) Die Berichtsmotion der CVP-Fraktion betreffend Immobilienstrategie (Vorlage Nr. 2827.1 - 15681) sei erheblich zu erklären,
- b) gleichzeitig sei vom vorliegenden Bericht des Regierungsrats Kenntnis zu nehmen und
- c) die Berichtsmotion sei als erledigt abzuschreiben.

Zug, 10. April 2018

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Statthalter: Stephan Schleiss

Der Landschreiber: Tobias Moser

## **Beilagen**

(aufgrund des Umfangs erfolgt der Versand nur elektronisch mittels Aufschaltung im Kantonsrats-Tool: <https://kr-geschaefte.zug.ch/gast/geschaefte/1817>)

Beilage 1: Investitionsprojekte 2018–2025

Beilage 2: Leitsätze und Legislaturziele der Baudirektion

Beilage 3: Immobilienstrategie der Baudirektion

Beilage 4: Portfoliostrategie des Hochbauamts

Beilage 5: Regierungsratsbeschluss vom 12. Juli 2016 i.S. Strategische Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung Zug (ohne Verwaltungszentrum 3 VZ3)

Beilage 6: Areal ehemaliges Kantonsspital, Zug (Darstellung der Abhängigkeiten)

Beilage 7: Bebauungsplan Areal ehemaliges Kantonsspital Artherstrasse

Beilage 8: Prozesslandkarte Hochbauamt Zug

Beilage 9: Organigramm Hochbauamt Kanton Zug