



**Kantonsratsbeschluss  
betreffend Objektkredit für Instandsetzung und Umbau des Theilerhauses an der  
Hofstrasse Zug**

Bericht und Antrag der Kommission für Hochbau  
vom 14. September 2018

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Kommission hat an einer halbtägigen Sitzung den vorliegenden Objektkredit für die Instandsetzung und Umbau des Theilerhauses an der Hofstrasse 13 in Zug auf dem Grundstück Nr. 4436 in Zug behandelt. Anwesend waren von Seiten Baudirektion Regierungsrat Urs Hürliemann, Kantonsbaumeister Urs Kamber und Daniel Lienin, stv. Generalsekretär der Baudirektion, die die Vorlage aus Sicht der Verwaltung präsentierten. Von Seiten Verwaltungsgericht waren Aldo Elsener, Verwaltungsgerichtspräsident, und George Kammann, Generalsekretär des Verwaltungsgerichts, anwesend, die zur Vorlage Stellung nahmen. Eingeladen zur Kommissionssitzung waren auch Projektleiter Beat Bühlmann (Bühlmann & Partner Baumanagement GmbH) und Architekt Stephan Meier (Darlington Meier Architekten AG, Zürich), die Fragen aus der Kommission beantworteten. Christa Hegglin Etter, Obfelden, war für die Protokollführung besorgt.

Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintreten
3. Verfahrenswahl (1-stufiges Verfahren/2-stufiges Verfahren)
4. Gegenseitige Abhängigkeiten im Gastrokonzept für das gesamte Theilerareal
5. Umwandlung Baugrundstück Nr. 4436 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen
6. Schlussabstimmung
7. Zusammenfassung
8. Antrag

**1. Ausgangslage**

Der Kanton hat das Theilerhaus an der Hofstrasse 13/15 in Zug aufgrund seiner historischen Bedeutung bereits 1989 erworben. Das Gebäude mit Baujahr 1896 ist ein wichtiger industrieller Zeitzeuge und Gründungsstätte der Landis & Gyr. Aufgrund des schlechten Zustands war und ist eine Zwischennutzung ausgeschlossen. Ein Konzept für eine hauptsächlich kulturelle Nutzung aus dem Jahr 2015 wurde wieder verworfen. Nun liegt ein Objektkredit vor, mit dem das Theilerhaus instand gestellt und umgebaut werden soll. Das Verwaltungsgericht, das sich heute im ZVB-Gebäude befindet, soll in das Theilerhaus umziehen. Das Verwaltungsgericht wird die oberen drei Geschosse belegen. Im Erdgeschoss wird ein öffentliches Bistro eingerichtet, das für das Gericht aber auch die umliegenden Schulen, Museen und andere Institutionen an der Hofstrasse für die Verpflegung genutzt werden kann.

Mit Bericht und Antrag vom 3. Juli 2018 (Vorlage Nr. 2885.1 - 15818) hat der Regierungsrat dem Kantonsrat die Vorlage bezüglich des Objektkredits für die Instandsetzung und den Um-

bau des Theilerhauses an der Hofstrasse in Zug unterbreitet. Der Regierungsrat hat mit Vorlage Nr. 2885.2 - 15819 entsprechend zu Lasten der Investitionsrechnung einen Objektkredit von 11,9 Millionen Franken (inkl. MWST; Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2015) beantragt. Zu diesem Betrag kommt noch ein Objektkredit von 9,57 Millionen Franken zu Lasten der Investitionsrechnung für den Übertrag des Baugrundstücks Nr. 4436 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen hinzu.

## **2. Eintreten**

Die Kommission beurteilt den Erneuerungsbedarf beim Theilerhaus unbestrittenermassen als gegeben. Das Theilerhaus ist für die Industriegeschichte von Zug von Bedeutung und soll deshalb erhalten bzw. instand gestellt werden. Das äussere Erscheinungsbild, die Grundstruktur und Raumaufteilung des Theilerhauses wird erhalten bleiben. Auf der Ostseite wird zusätzlich ein Treppen- und Liftturm angebaut, um einen separaten Eingang zum Verwaltungsgericht zu ermöglichen und das Gebäude hindernisfrei zu erschliessen. Im nord-östlichen Bereich des Baugrundstücks Nr. 4436 ist mit dem vorliegenden Projekt noch nichts geplant. Dort verbleibt eine Reserve für spätere Vorhaben.

Die Verwaltungsgerichtsbarkeit wurde im Kanton Zug 1977 eingeführt und nimmt stetig an Bedeutung zu. Ähnlich dem Obergericht soll das zweite oberste Gericht in einem autonomen und repräsentativen Gebäude untergebracht werden. Dadurch wird auch die Unabhängigkeit des Gerichts von der übrigen Verwaltung hervorgehoben. Mit dem Umzug des Verwaltungsgerichts an die Hofstrasse wird das Quartier St. Michael aufgewertet. Das Verwaltungsgericht ist derzeit im ZVB-Gebäude eingemietet. Der jährliche Mietzins beträgt 141 002 Franken. Ziel ist es, dass die Verwaltung und die Gerichte in kantonseigenen Liegenschaften untergebracht sind.

Das Verwaltungsgericht benötigt einen Gerichtssaal wie er im 1. Obergeschoss geplant ist. Obwohl im öffentlichen Recht grundsätzlich das schriftliche Verfahren gilt, führt das Verwaltungsgericht auch Verhandlungen durch. In diesem Saal berät das Gericht auch seine Entscheide und empfängt Gäste. Die EMRK (Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten) gibt in bestimmten Rechtsangelegenheiten vor, dass öffentliche Gerichtsverhandlungen durchgeführt werden müssen. Aus diesen Gründen ist ein Gerichtssaal erforderlich, der jedoch einfacher gestaltet ist als in der Zivil- und Strafgerichtsbarkeit. Eine Sicherheitsschleuse mit einem Metalldetektor ist nicht vorhanden und wird auch nicht fest eingebaut. Sollte bei einem speziellen Anlass eine solche erforderlich sein, dann wird eine mobile Schleuse aufgebaut, wie dies heute schon gemacht wird.

Im Erdgeschoss des Theilerhauses wird ein Bistro erstellt, das aus dem Gästebereich und der Küche besteht. Im Untergeschoss hat es Lagerräume und Platz für Garderoben. Es ist vorgesehen, dass der Wirt des Bistros teilweise auch den Mittagstisch und das Catering in der Shedhalle betreut. Mit der nachfolgenden Vorlage «Hofstrasse» wird ein Gastrokonzept für das gesamte Theilerareal vorgelegt.

### Abstimmung Eintreten:

Die Kommission hat mit 12 : 0 Stimmen einstimmig Eintreten auf die Vorlage beschlossen.

### **3. Verfahrenswahl (1-stufiges Verfahren/2-stufiges Verfahren)**

In der Kommission gab die 1-stufige Verfahrenswahl zu Diskussionen Anlass. Gemäss Praxis wird dem Parlament in Bausachen zuerst ein Projektierungskredit und danach ein Baukredit vorgelegt. Mit diesem gestuften Vorgehen kann sich die Kommission bzw. der Kantonsrat eine Meinung zuerst zum Projektierungskredit und dann zum Baukredit bilden. Die Kommission ist sich einig, dass das 2-stufige Vorgehen der Standard ist.

Im vorliegenden Fall ist ein Teil der Kommission der Meinung, dass ein 1-stufiges Verfahren gerechtfertigt sei. Die Nutzung des 1. und 2. Obergeschosses und des Dachgeschosses durch das Verwaltungsgericht sei unbestritten. Der Raumbedarf des Verwaltungsgerichts passe zu den vorhandenen Räumlichkeiten und das repräsentative Gebäude sei eine gute Lösung für das Verwaltungsgericht. Im Erdgeschoss sei das Restaurant mit den Gästeräumen und der Küche untergebracht. Im Untergeschoss seien weitere Infrastrukturräume wie der Reinigungsraum, der Hausdienst und die Garderoben untergebracht, die dem gesamten Gebäude dienen. Damit der Zeitplan Projekt Hofstrasse mit dessen Abhängigkeiten (Sanierung Theilerhaus/Shedhalle und Hochbau Süd), HSP ZVB (Rückbau ZVB-Haus, Neubau RDZ) und ehemaliges Kantonsspital (Ersatzneubau Durchgangsstation Steinhausen) aufgehe, sei die Dringlichkeit gegeben.

Der andere Teil der Kommission ist der Meinung, dass im vorliegenden Fall das 2-stufige Verfahren zur Anwendung gelangen müsste. Nachdem das Theilerhaus seit 1989 im Eigentum des Kantons stehe, könne die Dringlichkeit nicht als Grund für ein 1-stufiges Verfahren geltend gemacht werden. Die Kommission bzw. der Kantonsrat könne sich mit dem einstufigen Verfahren nur zu einem Pauschalpaket äussern. Etwa die Höhe der Projektierungskosten sei nicht klar. Ein Gastrokonzept für das gesamte Theilerareal liege nicht vor und die entsprechenden Bedürfnisse seien somit nicht ausgewiesen. Mit diesem Vorgehen müssten hohe Reserven eingestellt werden (+/- 20 % [= +/- 2 Millionen Franken]), so dass keine effektive Kostenkontrolle durch das Parlament möglich sei. Die 1-stufigen Verfahren seien somit intransparent und würden kostentreibend wirken. Das Parlament werde mit dem 1-stufigen Verfahren in seiner demokratischen Mitwirkung insbesondere auch bei der Kostenkontrolle eingeschränkt.

#### Abstimmung Verfahrenswahl:

Der Antrag, bei der vorliegenden Vorlage ein 2-stufiges Verfahren durchzuführen, wurde mit 7 (Nein) : 5 (Ja) Stimmen abgelehnt. Die Kommission hielt einstimmig fest, dass das 2-stufige Verfahren in Bausachen Standard sein müsse.

### **4. Gegenseitige Abhängigkeiten im Gastrokonzept für das gesamte Theilerareal**

Der eine Teil der Kommission ist der Meinung, dass die gegenseitige Abhängigkeit zwischen der Sanierung des Theilerhauses insbesondere des Restaurantbetriebs und dem Projekt Hofstrasse zunächst geprüft werden soll, bevor der Kredit gesprochen werde. Im Rahmen eines Gesamtkonzepts solle geprüft werden, ob der nun beim Theilerhaus vorgesehene Restaurantbetrieb Sinn mache oder es am Schluss nicht eine Mensa brauche, um die Bedürfnisse abzudecken.

Der andere Teil der Kommission ist der Meinung, dass die Rahmenbedingungen klar seien. Erforderlich sei eine Küche, ein Gästebereich, Lagerräume etc. Das bestehende Theilerhaus ge-

be mit seinen vorhandenen Strukturen die Rahmenbedingungen vor. Im nachfolgenden Bauprojekt sollen der Restaurantbetrieb insbesondere hinsichtlich Anlieferung und Transportwege etc. optimiert werden.

#### Abstimmung weitere Abklärungen

Der Antrag weitere Abklärungen im Sinne eines Gastrokonzepts für das gesamte Theilerareal durchzuführen, wurde mit 6 (Nein) : 6 (Ja) Stimmen und dem Stichtscheid des Kommissionspräsidenten (7 : 6) abgelehnt.

### **5. Umwandlung Baugrundstück Nr. 4436 vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen**

Das Baugrundstück Nr. 4436 mit einer Fläche von 4'681 m<sup>2</sup> steht mit einem Betrag von 9,57 Millionen Franken (Bilanzposition 1080.1113) im Finanzvermögen. Mit dem Objektkredit ist gleichzeitig ein Kantonsratsbeschluss erforderlich, mit dem das Grundstück vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen wird (§ 24 Abs. 2 lit. b FHG). Dies entspricht einer Belastung der Investitionsrechnung in der Höhe von 9,57 Millionen Franken für das Jahr 2019. Der Gesamtkredit beläuft sich somit auf 21,47 Millionen Franken (= 11,9 Millionen Franken [bauliche Massnahmen] + 9,57 Millionen Franken [Übertrag ins Verwaltungsvermögen]).

Bezüglich § 34 Abs. 4 FHG ist darauf hinzuweisen, dass die Summe von 9,57 Millionen Franken für den Übertrag vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen im Investitionsbudget 2019 nicht enthalten ist und damit zu einer wesentlichen Abweichung führen wird. Die Kommission bittet die Staatswirtschaftskommission, die finanziellen Auswirkungen der Umwandlung dieser Vorlage zu prüfen und zu Handen des Kantonsrats Stellung zu nehmen.

### **6. Schlussabstimmung**

Die Kommission hat der Vorlage 2885.2 – Laufnummer 15819 und vor dem Hintergrund der aufgeführten Änderung mit 10 (Ja) : 2 (Nein) Stimmen ohne Enthaltungen zugestimmt.

### **7. Zusammenfassung**

Die Kommission erwägt zusammenfassend, dass

- der bauliche Instandsetzungs- und Umbaubebedarf beim historisch bedeutsamen Theilerhaus gegeben ist;
- das Theilerhaus ein angemessener und repräsentativer Sitz für das Zuger Verwaltungsgericht ist;
- im Erdgeschoss ein Bistro mit Gästeraum und Küche eingebaut werden soll, wobei beim Ausführungsprojekt das Gastrokonzept für das gesamte Theilerareal zu beachten ist;
- zusätzlich zum Antrag des Regierungsrats noch ein Objektkredit von 9,57 Millionen Franken für die Umwandlung des Baugrundstücks Nr. 4436 vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen erforderlich ist.

**8. Antrag**

Wir beantragen Ihnen, auf die Vorlage Nr. 2885.2 - 15819 einzutreten und einen Objektkredit im Umfang von 21,47 Millionen Franken (= 11,9 Millionen Franken [bauliche Massnahmen] + 9,57 Millionen Franken [Übertrag ins Verwaltungsvermögen]) zu bewilligen.

Zug, 14. September 2018

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der Kommission für Hochbau

Der Präsident: Hubert Schuler

**Beilage:**

- Synopse