



## **Kantonsratsbeschluss**

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

Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission  
vom 3. Oktober 2018

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Staatswirtschaftskommission (Stawiko) hat die Vorlage Nr. 2885.2 - 15819 an der Sitzung vom 3. Oktober 2018 beraten. Ein Stawiko-Mitglied ist auch in der vorberatenden Kommission für Hochbau vertreten. Wir gliedern unseren Bericht wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Eintretensdebatte
3. Detailberatung
4. Antrag

#### **1. Ausgangslage**

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat einen Objektkredit von 11,9 Millionen Franken für die Totalsanierung des denkmalgeschützten Theilerhauses (Baujahr 1896), welches der Kanton 1989 erworben hat. Nach der Sanierung soll das Theilerhaus einer neuen Nutzung zugewiesen werden: Das Verwaltungsgericht soll in die oberen drei Stockwerke einziehen, im Parterre soll ein Bistro entstehen. Der Regierungsrat hat mit Vorlage Nr. 2885.2 - 15819 entsprechend zu Lasten der Investitionsrechnung einen Objektkredit von 11,9 Millionen Franken 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.

In der vorberatenden Kommission für Hochbau 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 eine Meinung zuerst zum Projektierungskredit und dann zum Baukredit gebildet werden. Das 2-stufige Vorgehen ist in Bausachen Standard (vgl. Kantonsratsbeschluss betreffend Verfahren für die Planung von kantonalen Hochbauten vom 24. November 2016; BGS 721.253). Die Kommission für Hochbau sprach sich schliesslich ausnahmsweise für das 1-stufige Verfahren aus.

#### **2. Eintretensdebatte**

Der Finanzdirektor umreisst die langjährige «Leidensgeschichte» des Theilerhauses kurz: Das Haus steht unter Denkmalschutz und ist seit Jahren leer. Die ursprünglich geplante Nutzung für kulturelle Zwecke mit einem Museum für Industriegeschichte hat heute aufgrund der Finanzlage des Kantons kaum noch eine Chance auf Realisierung. Stattdessen ist eine gemischte Nutzung geplant, unter anderem mit der Nutzung des Theilerhauses durch das Verwaltungsgericht. Dieses Vorgehen wurde mit der Baudirektion und mit der Direktion für Bildung und Kultur abgesprochen. Zusätzlich zum Antrag des Regierungsrats ist noch ein Objektkredit von 9,57 Millionen Franken erforderlich, um die Umwidmung vom Finanzvermögen zum Verwaltungsvermögen vornehmen zu können. Dieser Objektkredit ging im Bericht und Antrag des Re-

gierungsrats vom 3. Juli 2018 vergessen, wofür sich der Regierungsrat entschuldigt. Um diesen Fauxpas auszugleichen, wurde die Baudirektion angehalten, weniger hohe Investitionskosten zu tätigen, indem aus dem Arbeitsprogramm einige Projekte gestrichen oder zumindest zeitlich verschoben werden. Damit kann das Gesamtbudget (inkl. Finanzplanjahre, also bis ins Jahr 2022) eingehalten werden.

Die Stawiko stellt fest, dass das Theilerhaus zurzeit mit 9,57 Millionen Franken im Finanzvermögen eingebucht ist. Das Objekt diene nie dem öffentlichen Interesse, weshalb es als Vermögenswert im Finanzvermögen korrekt ist. In Zukunft soll das Theilerhaus einem öffentlichen Zweck dienen, weshalb es zukünftig im Verwaltungsvermögen zu führen ist. Dafür ist aber ein Übertrag nötig, woraufhin das Objekt abgeschrieben werden kann. Für diesen Übertrag braucht es keinen separaten Regierungsratsbeschluss, weshalb die Stawiko das Geschäft auch nicht zurückweisen muss; es ist ein KR-Beschluss nötig.

Ein Mitglied der Stawiko führt aus, dass die Kommission für Hochbau intensiv darüber diskutiert hat, ob das 1-stufige oder das 2-stufige Verfahren zu wählen sei. Diese Kommission stimmte schlussendlich dem 1-stufigen Verfahren ausnahmsweise zu, betonte aber, dass in Zukunft das 2-stufige Verfahren gemäss Kantonsratsbeschluss betreffend Verfahren für die Planung von kantonalen Hochbauten vom 24. November 2016 (BGS 721.253) eingehalten werden müsse. Der Finanzdirektor versichert, dass zukünftig das 2-stufige Verfahren eingehalten werde.

Das Verwaltungsgericht muss aus dem ZVB-Gebäude ausziehen, da dieses abgerissen wird. In der Stawiko ist die Nutzung des 1. und 2. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses durch das Verwaltungsgericht grundsätzlich unbestritten. Der Raumbedarf des Verwaltungsgerichts passt zu den vorhandenen Räumlichkeiten und das repräsentative Gebäude ist eine gute Lösung für das Verwaltungsgericht. Die Stawiko anerkennt, dass der Kanton seinerzeit dieses historische Gebäude zwecks Erhalt gekauft hatte. Allerdings wird das Theilerhaus nach einem Einzug des Verwaltungsgerichts grösstenteils nicht mehr für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Relativ wenige Mitarbeitende des Verwaltungsgerichts (gemäss Stellenübersicht zum Budget 2019 werden 3 Richter und 7,5 Angestellte (Vollzeitstellen) beschäftigt / gemäss Website des Verwaltungsgerichts arbeiten in der Kanzlei 10 Mitarbeitende, 7 Richter und 6 Ersatzrichter) werden dann den grösseren Teil des schönen, schön renovierten Theilerhauses in der Form von repräsentativen Räumlichkeiten für sich nutzen können.

Der Finanzdirektor erklärt auf entsprechende Anfrage eines Stawiko-Mitglieds, dass eine Reserve von +/- 15 % für Kostenungenauigkeiten und Unvorhergesehenes durchaus Usanz sei. Die Stawiko ist sich bewusst, dass das Theilerhaus als altes, denkmalgeschütztes Haus bei der Instandsetzung wohl noch Überraschendes und entsprechend allenfalls kostenintensives an den Tag legen wird. Dies ist nicht zu unterschätzen. Das Haus kann im jetzigen Zustand nicht einmal einer Zwischennutzung zugeführt werden.

Des Weiteren erlaubt sich die Stawiko die Bemerkung, dass die Renovation des Theilerhauses losgelöst von den übrigen Gebäuden des Areals «Hofstrasse» u.U. höhere Kosten aufweisen könnte als die Bebauung in einem Gesamtkonzept. Gerade im Bereich Gastronomie müssten Synergien möglich sein. Dieser Aspekt geht aus den der Stawiko vorliegenden Dokumenten nicht hervor.

Auf entsprechenden Wunsch gibt der Finanzdirektor nach der Stawiko-Sitzung zuhanden des Berichts bekannt, dass das gesamte Investitionsvolumen für die Planung und Instandsetzung des ganzen Areals «Hofstrasse» (Theilerhaus, Shedhalle und Hochbau Süd) 42 Millionen Fran-

ken beträgt. Es kann auf den Bericht und Antrag des Regierungsrats vom 10. April 2018 zur Motion der CVP-Fraktion betreffend Immobilienstrategie (Vorlage Nr. 2827.2 - 15756) verwiesen werden.

Die Stawiko gibt zu bedenken, dass nur wenige Informationen vorhanden sind, um den Objektkredit beurteilen zu können – auch wenn man sich bewusst ist, dass die Tatsache, dass das Theilerhaus unter Denkmalschutz steht, mit den entsprechenden Auflagen Zusatzkosten verursacht. Die Stawiko nimmt zur Kenntnis, dass bereits das Vorprojekt mit kultureller Nutzung den gleichen Kostenrahmen aufgewiesen hatte. Die Stawiko bezweifelt aber die Dringlichkeit. Bei einem Rückbau des ZVB-Hauses ab 2024 besteht heute keine Eile. Eine terminliche Abstimmung des Rückbaus des ZVB-Hauses mit der Instandsetzung des Theilerhauses muss möglich sein. Entsprechend diskutiert die Stawiko nochmals intensiv, ob nicht das 2-stufige Verfahren angezeigt wäre. In einem 2-stufigen Verfahren fasst der Kantonsrat den Ausgabebeschluss, in einem 1-stufigen Verfahren erfolgt ein KRB, aufgrund welchem der Regierungsrat den Ausgabebeschluss erlässt. Der Finanzdirektor weist darauf hin, dass noch keine Baubewilligung für das Theilerhaus vorliegt. Entsprechend kann es infolge allfälliger Einsprachen, die vielleicht bis vor Bundesgericht gezogen werden, zu langen Verzögerungen kommen. Es sind Zeitreserven nötig. Das gewählte Vorgehen wurde zwischen dem Kanton und der Stadt Zug abgesprochen, der Nutzungsmix erhält breite Zustimmung. Müsste das 2-stufige Verfahren gewährt werden, würde sich der Prozess um mindestens zehn Monate verzögern. Auch würde dann der Endentscheid in der neuen Legislatur mit dem neuen Kantonsrat nötig, was das Geschäft erschweren könnte. Das Verwaltungsgericht setzt zeitlich Druck auf, und auch für das neue Gebäude des Obergerichts wurde das 1-stufige Verfahren gewährt. Das Verwaltungsgericht verfügt zurzeit über eine Infrastruktur, die eines Gerichts unwürdig ist; es ist nicht einmal ein Gerichtssaal vorhanden. Die Stawiko hält dem entgegen, dass bei einem nur 1-stufigen Verfahren keine Diskussion über die einzelnen Budgetposten und keine allfällige Streichung von einzelnen Budgetposten möglich ist. Die Stawiko ist das finanzielle Gewissen des Kantons, weshalb diese genau hinschauen muss. Der vorliegende Bericht und Antrag der Regierung ist schlichtweg ungenügend um die finanziellen Auswirkungen zu beurteilen. Die Stawiko ist dezidiert der Meinung, beim vorliegenden 1-stufigen Verfahren keine seriöse Überprüfung vornehmen zu können und daher auch dem Kantonsrat keine entsprechende Empfehlung abgeben zu können. Mit einem nur 1-stufigen Verfahren kann die Stawiko ihren Auftrag nicht erfüllen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb das Geschäft jetzt eilt, nachdem das Theilerhaus doch seit vielen Jahren leer steht und nichts unternommen wurde. Ferner kann es auch bei einem 1-stufigen Verfahren zu Einsprachen und entsprechenden Verzögerungen kommen. Es darf angesichts der abgeschlossenen und noch laufenden Sparprogramme kein Luxusbau entstehen.

Die Stawiko spricht sich mit 6 : 0 Stimmen ohne Enthaltungen für Eintreten aus.

### **3. Detailberatung**

Dem Antrag aus der Stawiko, bei der vorliegenden Vorlage ein 2-stufiges Verfahren durchzuführen, wurde mit 5 Ja- zu 1 Nein-Stimmen zugestimmt.

Die Stawiko beantragt, § 1 Abs. 2 der Vorlage, nach Klärung der etwaigen Planungskosten mit der Baudirektion, wie folgt zu formulieren:

«Für die Planung der Instandsetzung und des Umbaus des Theilerhauses an der Hofstrasse in Zug für das Verwaltungsgericht und einen Gastronomiebetrieb wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Planungskredit von 1,5 Millionen Franken (inkl. 7,7 % MWST) bewilligt (Preisbasis: Zürcher Baukostenindex 1. April 2018)»

#### **4. Antrag**

Die Stawiko beantragt Ihnen einstimmig, auf die Vorlage Nr. 2885.2 - 15819 einzutreten, und mit 5 Ja- zu 1 Nein-Stimmen bei einer Enthaltung, ihr mit der Änderung gemäss Vorlage Nr. 2885.4 - 15876 zuzustimmen.

Zug, 3. Oktober 2018

Mit vorzüglicher Hochachtung  
Im Namen der Staatswirtschaftskommission

Die Präsidentin: Gabriela Ingold

Beilage: Synopse