



Kantonsratsbeschluss betreffend Objektkredit für die Instandsetzung und den Umbau des Theilerhauses an der Hofstrasse, Zug

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 7. Juni 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen Bericht und Antrag zu einem Kantonsratsbeschluss betreffend Objektkredit für die Instandsetzung und den Umbau des Theilerhauses an der Hofstrasse in Zug.

Die Vorlage ist wie folgt gegliedert:

A	In Kürze	3
B	Der ausführliche Bericht	4
1.	Ausgangslage	4
2.	Nutzungskonzept	4
2.1.	Gesamtkonzept Theilerareal	4
2.2.	Umnutzung Theilerhaus	6
2.3.	Raumprogramm	7
3.	Projekt	7
3.1.	Architektur	7
3.2.	Denkmalpflege	8
3.3.	Hindernisfreies Bauen	8
3.4.	Statik	9
3.5.	Bauphysik	9
3.6.	Brandschutz	9
3.7.	Haustechnik	9
3.8.	Gastroeinrichtung	10
3.9.	Umgebung	10
4.	Kosten	10
4.1.	Gesamtkosten	10
4.2.	Kostenentwicklung	11
4.3.	Objektkredit Realisierung	11
4.4.	Denkmalpflegebeiträge	11
4.5.	Grundstücksumbuchung	12
4.6.	Betriebskosten	12
5.	Termine	12
5.1.	Abhängigkeiten	12
5.2.	Projektphasen	13
5.3.	Politischer Prozess	13

6.	Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen	14
6.1.	Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton	14
6.2.	Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden	14
6.3.	Anpassungen von Leistungsaufträgen	14
7.	Antrag	15

A In Kürze

Das denkmalgeschützte Theilerhaus (Baujahr 1896) wurde 1989 vom Kanton Zug erworben und steht seit Jahren leer. Es muss dringend saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Einrichtung geplant, während in den Obergeschossen der zukünftige Sitz des Verwaltungsgerichts entstehen soll. Dieses befindet sich zurzeit auf dem Areal An der Aa in Zug. Da das ZVB-Hochhaus aufgrund des Projekts Neubau Hauptstützpunkt ZVB und Neubau Rettungsdienst/Verwaltung zum Abbruch vorgesehen ist, muss das Verwaltungsgericht an einem anderen Standort untergebracht werden. Mit der Ansiedlung im Theilerhaus erhält das Verwaltungsgericht einen angemessenen repräsentativen Rahmen und das für die Zuger Industrie- und Wirtschaftsgeschichte wichtige Gebäude die ihm gebührende Ausstrahlungskraft. Für das vorliegende Projekt wird ein Objektkredit von 12,59 Millionen Franken beantragt.

Nach der Genehmigung des Projektierungskredits durch den Kantonsrat am 29. November 2018 konnten im 2019/20 ein Planerwahlverfahren durchgeführt und anschliessend das Siegerprojekt zur Baueingabereife gebracht werden. Parallel zum Bewilligungsverfahren wird nun der Baukredit beantragt. Unter dem Vorbehalt von allfälligen Einsprachen kann so sichergestellt werden, dass nach der Kreditgenehmigung die weiteren Schritte für die Realisierung des Bauvorhabens umgehend angegangen werden können.

Die Gesamtinstandsetzung sieht eine umfassende Ertüchtigung des Gebäudes bezüglich Erdbbensicherheit, Brandschutz, Barrierefreiheit, Raumakustik, Haustechnik sowie Energiehaushalt vor. Aufgrund der industrie- und baugeschichtlichen Bedeutung des Theilerhauses wurden bei der Planung die denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt. Diese umfassen in erster Linie die Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie der Fassade.

Das vorliegende Projekt wurde mit der Nutzerschaft abgestimmt. Die Gesamtkosten für die Planung und Instandsetzung betragen rund 14 Millionen Franken. Von diesen werden nach Abzug der Planungskosten 12,59 Millionen Franken für den Objektkredit zur Bauausführung beantragt. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist für das 2. Quartal 2025 vorgesehen und damit auf den Terminplan des Projekts Neubau Hauptstützpunkt ZVB und Neubau Rettungsdienst/Verwaltung abgestimmt.

B Der ausführliche Bericht

1. Ausgangslage

Das Areal an der Hofstrasse 13 und 15 in Zug mit dem denkmalgeschützten Theilerhaus (Baujahr 1896) wurde im Jahr 1989 vom Kanton Zug erworben. Das Theilerhaus steht seit Jahren leer. Eine Totalsanierung ist notwendig. Ursprünglich war vorgesehen, das Gebäude kulturellen Zwecken zuzuführen. 2015 wurde hierfür ein entsprechendes Konzept vorgelegt. Aus finanziellen Gründen und nach erfolglosen Abklärungen mit der Stadt Zug bezüglich einer Trägerschaft oder eines Erwerbs der Liegenschaft entschied der Regierungsrat schliesslich von einer solchen Nutzung abzusehen.

2018 konnte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie durch Darlington Meier Architekten nachgewiesen werden, dass sich das Theilerhaus für die Nutzung durch das Verwaltungsgericht eignet. Am 29. November 2018 erfolgte die Genehmigung eines Objektkredits im Umfang von 1,5 Millionen Franken für die Projektierung des Bauvorhabens durch den Kantonsrat. Im anschliessenden zweistufigen Generalplanerverfahren ging am 31. März 2020 der Zuschlag mit Freigabe der Phasen Vorprojekt, Bauprojekt sowie Bewilligungsverfahren an den Projektvorschlag «ESTRADE» der ARGE CST Architekten AG mit Eggenspieler Architekten, Zug. Das Beurteilungsgremium beschied dem Projekt im Jurybericht «klar bedachte und denkmalpflegerisch nachvollziehbare strukturelle Eingriffe und einen sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz» und war der Meinung, dass es «insgesamt den betrieblichen Anforderungen am besten gerecht» wird.

In der Folge wurde der Wettbewerbsentwurf durch das Generalplanerteam unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Jury zur Weiterbearbeitung sowie in enger Absprache mit Bauherrschaft, Nutzern sowie Denkmalpflege auf den Stand Bauprojekt gebracht. Dieses wurde mitsamt Kostenvoranschlag durch den Lenkungsausschuss genehmigt und für das bevorstehende Baubewilligungsverfahren freigegeben. Ebenso wurden die Projektbeteiligten mit der Ausarbeitung der nun vorliegenden Kantonsratsvorlage für die Realisierung der Instandsetzung und des Umbaus des Theilerhauses beauftragt.

2. Nutzungskonzept

2.1. Gesamtkonzept Theilerareal

Im Gesamtkonzept für die kantonalen Bauten auf dem Theilerareal stellt das Projekt Instandsetzung und Umbau Theilerhaus die erste Bauetappe dar. Parallel dazu verlaufen die Planungen für die Instandsetzungen der Shedhalle, des Hochbaus Süd sowie den Neubau Ost an der Hofstrasse 15. Nach Vorliegen des entsprechenden Bauprojekts soll hierfür im 3. Quartal 2022 ebenfalls ein Objektkredit für die Realisierung des Bauvorhabens beantragt werden.

Nebst dem leer stehenden Theilerhaus werden die Shedhalle sowie der Hochbau Süd heute durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA), das kantonale Museum für Urgeschichte(n) (KMUZ), die durch das Amt für Kultur (AKU) verwaltete Kunstsammlung, das Didaktische Zentrum (DZ), die Lehrmittelzentrale (LMZ) sowie das Museum Burg Zug (MBZ) genutzt. Ebenfalls befindet sich hier der Veranstaltungsraum «Shedhalle» mit dazugehörigem Foyer und Räumen des «Atelier63». Bis auf letzteres werden alle Nutzungen nach der Instandsetzung wieder an den bisherigen Standort zurückkehren können. Das Gebäudeensemble wird hangseitig durch einen Neubau ergänzt, welcher den baufälligen, nicht unter Denkmalschutz gestellten Osttrakt ersetzt. Dadurch können zusätzlich zu den bisherigen Nutzungen auch das

Staatsarchiv (ARCH) sowie die Direktion für Bildung und Kultur (DBK) an der Hofstrasse 15 angesiedelt werden. So entsteht hier ein Schwerpunkt mit Bezug zu Bildung, Kunst und Kultur.

Aufgrund seiner Bedeutung für die Industrialisierung des Kantons Zug hat der Standort auch heute noch eine grosse Ausstrahlungskraft und emotionalen Wert für die Zuger Bevölkerung. Neben einer sorgfältigen Instandsetzung soll der «Geist» der Gebäude weiterleben und in Bezug mit den übrigen kantonalen Gebäuden an der Hofstrasse gesetzt werden. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen, technologischen, sozialen, architektonischen und kulturellen Bedeutung des Theilerhauses und der weiteren Gebäude an der Hofstrasse wurde eine Ideenskizze für ein inhaltliches Gesamtkonzept – «Das Theilerhaus und sein Spirit» – erarbeitet, das die verschiedenen Aspekte thematisch aufnimmt, aufeinander abstimmt und in die Zukunft überführt.

Basierend auf der Ideenskizze wurde im Winter 2021/22 unter Kunstschaffenden mit Beizug einer Fachperson aus dem Bereich Signalistik ein Wettbewerb auf Einladung für ein Kunst- und Industriegeschichte-Projekt für das Theilerareal ausgeschrieben. Die Abstimmung des im April gekürten Siegerkonzepts mit den beiden kantonalen Bauvorhaben erfolgt im Rahmen der weiteren Projektentwicklung.



Abbildung 1: Areal Hofstrasse, historische Aufnahme

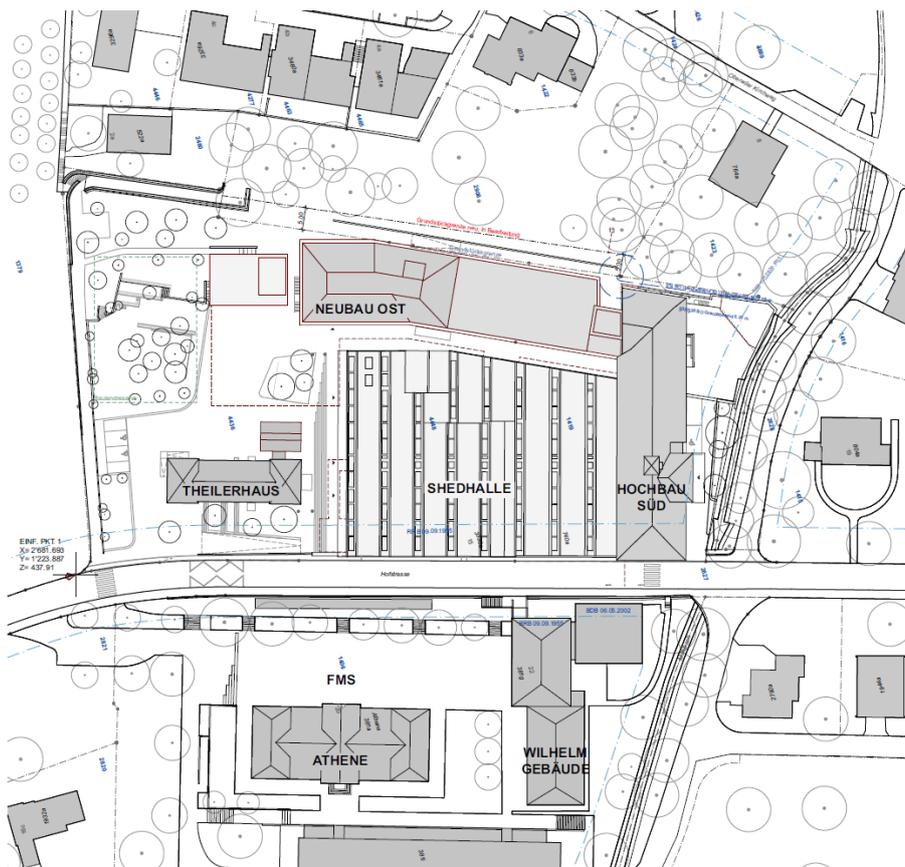


Abbildung 2: Situation an der Hofstrasse

2.2. Umnutzung Theilerhaus

Das Verwaltungsgericht stellt als eine der beiden höchsten Gerichtsinstanzen im Kanton für das Theilerareal einen willkommenen neuen Schwerpunkt dar. Es wird als eine der wichtigen Institutionen unseres demokratischen Staatswesens für das ganze Quartier eine grosse Ausstrahlung haben, wie es beim Regierungsgebäude oder dem Sitz des Obergerichts auch der Fall ist. Durch die Unterbringung des Verwaltungsgerichts im historischen Theilerhaus kann die denkwürdige Geschichte dieses Gebäudes und dieser Örtlichkeit in adäquater Weise fortgesetzt werden. Wie in der Vergangenheit geht vom Theilerhaus auch in Zukunft eine für den Kanton Zug bedeutungsvolle Wirkung aus.

Das Verwaltungsgericht ist in den Obergeschossen untergebracht. Das 1. und 2. Obergeschoss ist dem internen Betrieb vorbehalten und umfasst die Büros des Gerichtspräsidenten, der Richter und der Gerichtsschreiber sowie einen Aufenthaltsraum, die Bibliothek, ein Archiv, einen Kopierraum und Nasszellen. Im 3. Obergeschoss befinden sich nebst dem Gerichtssaal mitsamt der erforderlichen Infrastruktur für Besuchende das Generalsekretariat mit Empfang, Sekretariat und Kanzlei sowie dieselben Nebenräume wie auf den unteren Geschossen.

Das Bistro im Erdgeschoss mit rund 84 Plätzen im Innen- sowie rund 96 Plätzen im Aussenbereich übernimmt verschiedene Funktionen. Einerseits stellt es für die Bevölkerung und das Quartier einen Treffpunkt dar. Weiter dient das Bistro auch als Verpflegungsmöglichkeit für die Mitarbeitenden an der Hofstrasse. Zudem bietet der Gastrobetreiber des Theilerhauses einen Mittagstisch für die Schülerinnen und Schüler der Fachmittelschule (FMS) in der Shedhalle an und übernimmt das Catering für die Anlässe im Mehrzweckraum. Der Gastrobetrieb soll durch

einen externen Pächter geführt werden, der im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens bestimmt wird.

Die Küche ist im Südrisalit sowie östlich dazu in einem neuen Annexbau untergebracht. Dieser ist über einen kurzen Korridor mit dem Hauptbau verbunden und umfasst im Erdgeschoss die Anlieferung, einen Warenlift sowie die Officeräume für den Gastrobetrieb. Im Untergeschoss sind die Lagerräume und Personalgarderoben für den Gastrobetrieb, alle Technikräume sowie die Räume für den Betrieb angeordnet.

2.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm umfasst folgende Flächen:

Verwaltungsgericht (1. bis 3. Obergeschoss)

Büros	256 m ²
Empfang/Sekretariat	25 m ²
Gerichtssaal	50 m ²
Akteneinsicht mit Wartebereich	13 m ²
Bibliothek/Aufenthalt	78 m ²
Akten	62 m ²
Diverse Nebenräume	27 m ²
Archiv/Lager	21 m ²

Gastronomie (Erd- und Untergeschoss)

Gastraum (ca. 84 Plätze)	160 m ²
Küche	67 m ²
Diverse Nebenräume	12 m ²
Lagerraum	61 m ²

Infrastrukturräume (Untergeschoss)

Reinigungsraum	12 m ²
Entsorgung	29 m ²
Hausdienst Werkstatt	11 m ²
Garderoben/Duschen	23 m ²

WC-Anlagen und Technikräume nach Bedarf.

3. Projekt

3.1. Architektur

Das durch verschiedene Einbauten veränderte Theilerhaus wird wieder in die ursprüngliche dreiteilige Grundstruktur zurückgebaut und bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz, Barrierefreiheit, Raumakustik, Haustechnik sowie Energiehaushalt umfassend instandgestellt. Die Raumaufteilung im Mittelteil des Gebäudes muss auf die neue Nutzung angepasst werden, währenddem die Unterteilung im Südrisalit mit der vertikalen Erschliessung in den Obergeschossen beibehalten werden kann. Aus brandschutztechnischen Gründen werden im Nordrisalit ein neues Treppenhaus sowie ein Personenaufzug eingebaut.

Die Backsteinfassade sowie die historischen Fenster werden nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert. In der Küche im Südrisalit wird aus arbeitshygienischen Gründen ein zusätzliches Fenster eingebaut. Um die Aussenbereiche des Bistros erschliessen zu können,

werden zwei bestehende Fenster zu Fenstertüren umfunktioniert. Die Vordächer, Dachaufbauten und Rollladenverkleidungen werden restauriert. Auf eine Innendämmung der Fassade wird aus bauphysikalischen Gründen verzichtet. Das Dach wird so gedämmt, dass es den wärmetechnischen Ansprüchen genügt. Die neue Dacheindeckung orientiert sich am historischen Bild.

Die Büroräume des Verwaltungsgerichts werden mit Glastrennwänden zum Mittelkorridor hin abgetrennt. So können die Erschliessungs- und Begegnungsflächen ausreichend mit Tageslicht versorgt werden. Die repräsentativen, täferverkleideten ehemaligen Direktorenzimmer im 2. Obergeschoss bleiben erhalten und erlangen aufgrund der Nutzung durch den Gerichtspräsidenten wieder eine entsprechende Bedeutung. Die Boden- und Deckenkonstruktionen werden ertüchtigt, um die Anforderungen an den Brand- und Schallschutz gewährleisten zu können. Die Bodenbeläge in den Bürozonenn sind in Parkett vorgesehen. Im 3. Obergeschoss wird der historische Holzbodenbelag saniert. In den öffentlichen Bereichen wird ein pflegeleichter Terrazzobelag passend zum historischen Bestand eingegossen. Die Innengestaltung des Bistros ist geprägt durch die vier frei gelegten Gusseisenstützen mit den Stahlträgern sowie eine umlaufende Brusttäfelerung.

Der Annexbau ist als Massivbau in Beton konzipiert und orientiert sich in seiner Höhe an der Shedhalle sowie der Anlieferung des Neubaus Ost.

3.2. Denkmalpflege

Das Theilerhaus befindet sich im Verzeichnis der geschützten Denkmäler. Auf dem Inventarblatt des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie wird es folgendermassen gewürdigt: «Das Theilerhaus ist ein für die Jahrhundertwende typischer Fabrikbau. Sowohl die Ausführung in Sichtbackstein als auch die neoklassizistisch-historistische Form und Gestaltung entsprechen der damaligen Typologie eines Industriebauwerks. Mit dem Abbruch der Metall (Metallwarenfabrik Zug) im Jahr 1983 verlor Zug das früheste Zeugnis seines industriellen Aufschwungs. Die seit dem Jahr 1896 entstandenen Fabrikationsbauten der Landis & Gyr sind hingegen an ihrem alten Standort und im ursprünglichen Zustand erhalten geblieben und damit ein Bau- und Denkmal von besonderer historischer Bedeutung. An kaum einem anderen Ort in Zug verbindet sich bei einem Bauzeugen die bauliche Entwicklung derart vielfältig mit geschichtlichen Ereignissen. Die ehemalige Landis & Gyr-Fabrik steht für Zuger Wirtschafts-, Politik- und Gesellschaftsgeschichte, für technische Innovation und Welthandel, für Architektur, Gebäudetypologie und Stadtentwicklung und nicht zuletzt für ein Label, das seine Verbindung mit Zug bis heute behalten hat».

Die Planung des vorliegenden Projekts erfolgte in engem Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege. Dabei waren der Erhalt der historischen Gebäudestruktur, der äusseren Erscheinung, der Innenausstattung der Direktionszimmer sowie die Restauration der historischen Fenster unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen von zentraler Bedeutung. Diese Rahmenbedingungen wurden für die brandschutztechnischen Ertüchtigungen der Tragstruktur, die Eingriffe zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit, die haustechnische Erschliessung der Geschosse sowie die Massnahmen für einen hindernisfreien Gebäudezugang berücksichtigt.

3.3. Hindernisfreies Bauen

Sowohl für die Arealerschliessung als auch innerhalb des Theilerhauses wird die SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» berücksichtigt. Das bestehende Terrain wird so angepasst, dass das Gefälle zu sämtlichen Hauptzugängen max. 6 Prozent beträgt. Damit ist die hindernisfreie Zugänglichkeit zu den Gebäuden trotz den schwierigen topografischen und baulichen Rahmenbedingungen gewährleistet. Im Unterschied zum ursprünglichen Wettbewerbsprojekt wird mit

einer Rampe entlang der Hofstrasse und im Zwischenbereich Shedhalle/Theilerhaus parallel zur Treppe vor der Shedhalle eine zusätzliche stufenlose Arealerschliessung geboten. Aufgrund der vorgegebenen Niveaus und Platzverhältnisse entspricht diese mit einer Steigung von ca. 9,5 Prozent zwar nicht den Anforderungen der SIA Norm 500, ist jedoch für Besuchende mit Elektrorollstuhl, Kinderwagen oder Gehhilfen gut begehbar.

Der Haupteingang des Theilerhauses erhält zusätzlich zur bestehenden Aussentreppe eine Übereck-Rampe mit 6 Prozent Gefälle an der Nord-Ost-Seite. In unmittelbarer Nähe dazu befinden sich zwei Behindertenparkplätze für das ganze Areal.

3.4. Statik

Die Tragstruktur des Gebäudes ist mehrheitlich in einem guten Zustand. Im Rahmen der Sanierung ist jedoch eine Erdbebenertüchtigung gemäss den aktuellen Normen erforderlich. Dies wird mit einem Liftkern, den Betondecken in den Podesten des nördlichen Treppenhauses, einer Wandscheibe aus Beton in beiden Seitenrisaliten sowie verstärkte Geschossdecken erreicht. Der Originaldachstuhl wird mit einer Bugkonstruktion unterstützt, damit der durchhängende First wieder angehoben werden kann. Weiter werden die bestehenden Stahlstützen und -träger verstärkt und wieder sichtbar gemacht.

Der Annexbau ist vom Hauptgebäude abgerückt, so dass im Untergeschoss weitgehend auf kostspielige Unterfangungen verzichtet werden kann. Aus diesem Grund wurde auch auf eine Unterkellerung im Südrisalit verzichtet.

3.5. Bauphysik

Die Sichtbackstein-Fassade bleibt unverändert bestehen. Auf eine Innendämmung wird verzichtet, weil dadurch ein erhöhtes Schadenrisiko für die Balkendeckenköpfe sowie ein ungünstiges Diffusionsverhalten für die Aussenwände entsteht. Das Dach wird nach heutigen Anforderungen gedämmt, so dass der sommerliche Wärmeschutz gewährleistet ist. Die Fenster werden aus denkmalpflegerischen Gründen restauriert und mit einem Vakuumglas nachgerüstet. Zudem ist ein aussenliegender, automatisierter Sonnenschutz vorgesehen.

Der bestehende Boden im Untergeschoss wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet. Die Deckenkonstruktionen werden bezüglich Tritt- und Luftschalldämmung sowie Brandschutzanforderungen ertüchtigt, insbesondere zwischen dem Gastronomiebetrieb und den Räumen des Verwaltungsgerichts.

3.6. Brandschutz

Bei der Instandsetzung des Theilerhauses werden die aktuellen Brandschutzvorschriften berücksichtigt. Das neue Treppenhaus im Nordrisalit entspricht den heutigen Anforderungen und dient als Fluchtweg für das gesamte Gebäude. Im Restaurant ist eine Belegung mit maximal 120 Personen gestattet. Eine Brandmeldeanlage zur Überwachung aller Räume ist eingeplant.

3.7. Haustechnik

Für das Theilerhaus ist eine Fernwärmeversorgung ab der noch zu erstellenden Energiezentrale im Projekt Instandsetzung Shedhalle und Neubau Staatsarchiv vorgesehen. Ein Provisorium stellt den Energiebedarf während der Bauzeit sowie bis zur Inbetriebnahme der neuen Energiezentrale sicher.

Die Haustechnik des Theilerhauses wird gemäss den heutigen Standards komplett erneuert. Bei der Leitungsführung wurde soweit als möglich Rücksicht auf die denkmalgeschützte

Gebäudesubstanz genommen. So wurden die neuen Steigzonen im Bereich des Lifts sowie des Treppenhauses im Nordrisalit konzentriert, ferner wurden die bestehenden Kaminzüge für die Lüftungsführung wiederverwendet. Die Geschossverteilung der Installationen wurde situativ und gewerksabhängig entweder im Aufputz (Heizung), in Sockelkanälen sowie hinter Abhangdecken oder in sichtbaren Kanälen (Lüftung) geführt. Im 3. Obergeschoss werden der Gerichtssaal, Empfang und Sekretariat und im Erdgeschoss die Gastküche gekühlt.

3.8. Gastroeinrichtung

Für die Gastroeinrichtung wurden sowohl die begrenzten Raumverhältnisse als auch die verschiedenen Verpflegungssituationen im Theilerhaus sowie in der Shedhalle berücksichtigt. Für die Oberflächen werden ausschliesslich CNS (Chrom Nickel Stahl) oder lebensmittelechter Kunststoff verwendet. Auf dem Boden sowie an den Wänden, Stützen und Brüstungen sind schallgedämmte Montagen vorgesehen. Alle Geräte entsprechen dem neusten technischen Standard bezüglich Energieeffizienz und umweltverträglichen Materialien.

3.9. Umgebung

Die Umgebungsgestaltung umfasst das gesamte Theilerareal und ist im Objektkredit für die Instandsetzungen der Shedhalle, des Hochbaus Süd sowie den Neubau an der Hofstrasse 15 enthalten. Die für die Instandsetzung sowie den Betrieb des Theilerhauses erforderlichen Arbeiten werden jedoch vorgezogen. Diese umfassen die Übereckrampe beim Haupteingang, die Aussenbereiche des Bistros im Erdgeschoss sowie die neue terrassierte Treppenanlage und die Rampe auf der Westseite des Theilerhauses.

4. Kosten

4.1. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten basieren auf dem Kostenvoranschlag des Bauprojekts vom 20. Mai 2022 und setzen sich nach BKP wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit +/- 10 %, inkl. MWST, Zürcher Baukostenindex 1. Oktober 2021):

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	847'000.–
BKP 2	Gebäude	Fr.	9'817'000.–
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	475'000.–
BKP 4	Umgebung	Fr.	141'000.–
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	267'000.–
BKP 9	Ausstattung	Fr.	<u>385'000.–</u>
Zwischentotal 1, Kosten nach BKP inkl. 7,7 % MWST		Fr.	11'932'000.–
Rundung		Fr.	<u>8'000.–</u>
Zwischentotal 2		Fr.	11'940'000.–
Reserve für Kostenungenauigkeit, Unvorhergesehenes +/- 10 %		Fr.	1'200'000.–
Kosten Bauherrschaft, Spezialisten, PQM		Fr.	680'000.–
Kosten AIO (IT-Aktivkomponenten)		Fr.	80'000.–
Kunst am Bau (1 % für Sanierungen/Umbauten Verwaltung, Gerichte)		Fr.	<u>120'000.–</u>
Total Planungs- und Baukosten		Fr.	14'020'000.–

Der Kostenvoranschlag des Generalplaners wurde durch das Büro für Bauökonomie AG, Luzern, plausibilisiert und als korrekt befunden.

4.2. Kostenentwicklung

Zwischen den 14,02 Millionen Franken des Bauprojekts sowie den 11,9 Millionen Franken der vertieften Machbarkeitsstudie, die 2018 in der Kantonsratsvorlage zum Projektierungskredit ausgewiesen wurden, besteht eine Kostendifferenz von 2,12 Millionen Franken. Diese begründet sich im Wesentlichen durch folgende neue Erkenntnisse, die sich im Planungsprozesses ergeben haben:

Bestandesbau	Fr.	+ 375'000.–
- Pfähle, Baugrubenabschlüsse, Unterfangungen		
- Teilersatz Bodenplatte mit Installationskanal		
- Mehraufwand Erdbebenertüchtigung		
- Neue Innentreppe statt Treppenturm aussen		
Annexbau	Fr.	+ 645'000.–
- Grösseres Gebäudevolumen im UG für Gastro und Technik		
Haustechnik	Fr.	+ 120'000.–
- Neue Anforderungen Lüftung und Kühlung		
- Provisorien bis Inbetriebnahme Neubau Staatsarchiv		
Denkmalpflege	Fr.	+ 710'000.–
- Mehraufwand Substanzerhaltung		
- Sanierung historische Fenster		
Preisentwicklung (Materialteuerung)	Fr.	+ 270'000.–

4.3. Objektkredit Realisierung

Die Kosten für den Objektkredit Realisierung setzen sich folgendermassen aus den Planungs- und Baukosten abzüglich der Endprognose des durch den Kantonsrat am 29. November 2018 genehmigten Projektierungskredits zusammen:

Total Planungs- und Baukosten	Fr.	14'020'000.–
Abzüglich Objektkredit Projektierung (Endprognose)	Fr.	<u>- 1'430'000.–</u>
Total Objektkredit Realisierung	Fr.	12'590'000.–

4.4. Denkmalpflegebeiträge

Da es sich beim Theilerhaus um ein geschütztes Denkmal handelt, leistet die Stadt Zug als Standortgemeinde gemäss § 34 Denkmalschutzgesetz Beiträge an die Kosten für substanzerhaltende Massnahmen. Für die Sanierung der historischen Fenster kann ein Beitrag des Bundes für spezielle Objekte in Aussicht gestellt werden. Die definitiven Beiträge werden im Rahmen der Schlussabrechnung bestimmt und dieser gutgeschrieben.

Die voraussichtlichen Subventionsbeträge setzen sich wie folgt zusammen:

Beitrag Standortgemeinde Stadt Zug (Anteil 25 %)	ca. Fr.	280'000.–
Beitrag Bund für Sanierung historische Fenster	ca. Fr.	300'000.–
Total Subventionsbeiträge Denkmalpflege	ca. Fr.	580'000.–

4.5. Grundstücksumbuchung

Da das Theilerhaus künftig als Sitz des Verwaltungsgerichts einem öffentlichen Zweck dient, musste das zugehörige Grundstück Nr. 4436 mit einer Fläche von 4 681 m² vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen umgebucht werden (§ 24 Abs. 2 Bst. c FHG). Die erforderliche Transaktion im Umfang von 9,57 Millionen Franken wurde am 29. November 2018 zusammen mit dem Projektierungskredit durch den Kantonsrat genehmigt und 2019 der Investitionsrechnung belastet.

4.6. Betriebskosten

Nach dem Bezug des sanierten Theilerhauses muss dessen Betrieb ab 2025 sichergestellt werden. Für alle Geschosse (ausgenommen Räume Gastrobetrieb) werden aus heutiger Sicht folgende personelle Ressourcen für Hauswartung, Reinigung, Ver- und Entsorgung sowie Technik und Unterhalt benötigt:

Position	Pensen	Zusatzkosten/Jahr	Bemerkung
Hauswartung	25 %	Fr. 0.–	wird mit vorhandenem Personal geleistet
Reinigung	35 %	ca. Fr. 20'000.–	
Technik, Unterhalt	0 %	Fr. 0.–	wird mit vorhandenem Personal geleistet

5. Termine

5.1. Abhängigkeiten

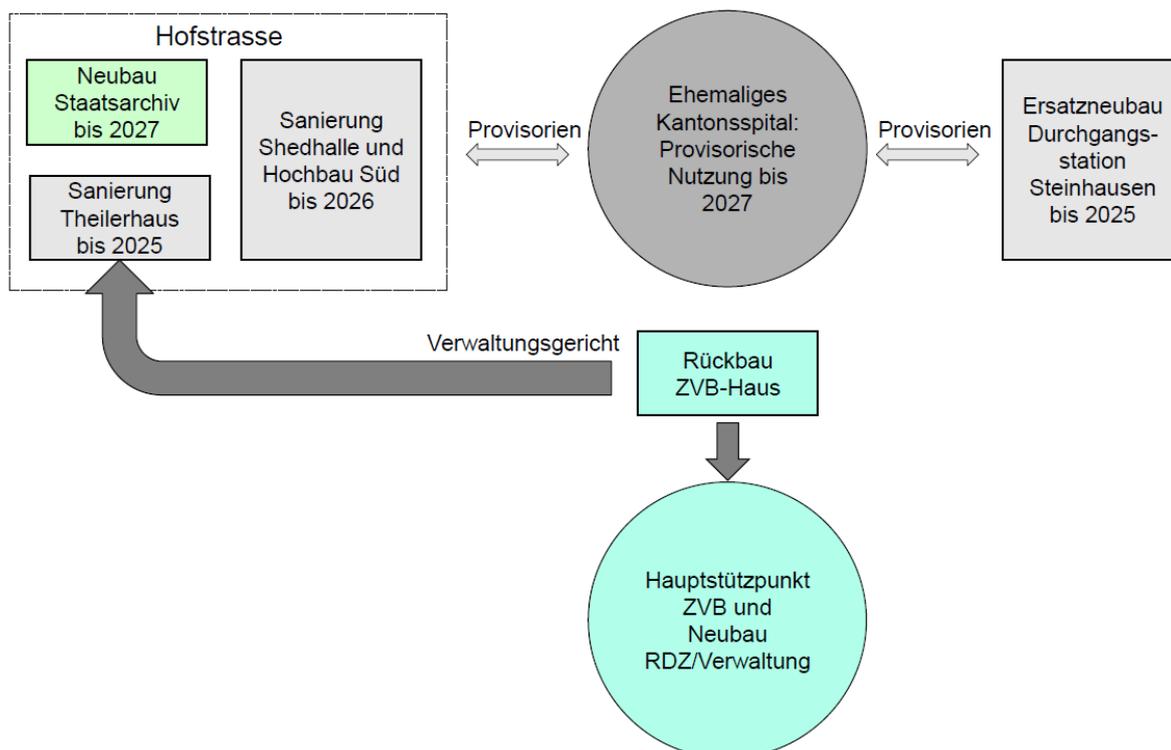


Abbildung 3: Darstellung der Abhängigkeiten

Zwischen den beiden kantonalen Projekten auf dem Theilerareal bestehen verschiedene Schnittstellen, so beispielsweise bei der Umgebungsgestaltung und der Energieversorgung. Dementsprechend sind Provisorien bis zur Fertigstellung der Shedhalle und des Hochbaus Süd sowie des Neubaus Ost notwendig.

Weiter besteht eine Abhängigkeit zum Projekt Neubau Hauptstützpunkt ZVB und Neubau Rettungsdienst/Verwaltung. Derzeit ist das Verwaltungsgericht im ZVB-Hochhaus im Südosten des Areals An der Aa West eingemietet. Damit dieses Gebäude für die Realisation des Bauvorhabens rückgebaut werden kann, muss der Umzug des Verwaltungsgerichts ins Theilerhaus abgeschlossen sein.

5.2. Projektphasen

Für die kommenden Projektphasen ist folgender Terminplan vorgesehen:

3. Quartal 2022	Baubewilligungsverfahren
1. Quartal 2023	Ausführungsplanung und Ausschreibungen
2. Quartal 2023	Baubeginn
2. Quartal 2025	Bezug

5.3. Politischer Prozess

Der politische Prozess sieht folgendermassen aus:

30. Juni 2022	Kantonsrat, Kommissionsbestellung
August 2022	Beratung Hochbaukommission
September 2022	Bericht Hochbaukommission
Oktober 2022	Beratung Staatswirtschaftskommission
Oktober 2022	Bericht Staatswirtschaftskommission
24./25. November 2022	Kantonsrat, 1. Lesung
26. Januar 2023	Kantonsrat, 2. Lesung
4. April 2023	Ablauf Referendumsfrist
April 2023	Inkrafttreten

6. Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen

6.1. Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Das Projekt ist in der Investitionsplanung des Regierungsrats enthalten.

A	Investitionsrechnung	2022	2023	2024	2025
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben		1'500'000	5'000'000	5'000'000
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben		1'500'000	5'000'000	5'000'000
	effektive Einnahmen				
B	Erfolgsrechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen				345'000
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen				345'000
C	Erfolgsrechnung (ohne Abschreibungen auf Investitionen)				
5.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplanter Aufwand				
	bereits geplanter Ertrag				
6.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektiver Aufwand				
	effektiver Ertrag				

In den Folgejahren (voraussichtlich bis 2026) fällt die restliche Summe von 1,09 Millionen Franken an. Ausserdem ist 2027 voraussichtlich mit Subventionen im Umfang von ca. 580 000 Franken zu rechnen.

6.2. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden

Diese Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinden.

6.3. Anpassungen von Leistungsaufträgen

Diese Vorlage hat keine Anpassungen von Leistungsaufträgen zur Folge.

7. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen auf die Vorlage Nr. 3439.2 - 16994 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 7. Juni 2022

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Martin Pfister

Der Landschreiber: Tobias Moser

Beilage:

- Projektdokumentation vom 20. Mai 2022