



## Gesamtinstandsetzungen Regierungsgebäude und Neugasse 2

Dokumentation Machbarkeitsstudie



Zug, 7. Mai 2026

## **Impressum**

---

Baudirektion des Kantons Zug

Hochbauamt

Aabachstrasse 5

6301 Zug

Röösli Architekten AG

Gotthardstrasse 31

6300 Zug

---

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage und Ziele	5
1.2	Kosten	5
1.3	Termine	5
<b>2</b>	<b>Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude</b>	<b>6</b>
2.1	Gebäudebestand	6
2.2	Nutzung	7
2.3	Architektur	7
2.4	Statik	7
2.5	HLKS	8
2.6	Elektro	8
2.7	Brandschutz	8
2.8	Hindernisfreiheit	8
<b>3</b>	<b>Gesamtinstandsetzung Neugasse 2</b>	<b>9</b>
3.1	Gebäudebestand	9
3.2	Nutzung	9
3.3	Architektur	9
3.4	Statik	10
3.5	HLKS	10
3.6	Elektro	10
3.7	Brandschutz	10
3.8	Hindernisfreiheit	11
<b>4</b>	<b>Umgebungsgestaltung</b>	<b>11</b>
4.1	Historischer Garten Regierungsgebäude	11
<b>5</b>	<b>Fotos und Visualisierungen</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Raumprogramm</b>	<b>20</b>

<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>
7.1	Gesamtbaukosten	21
7.2	Gesamtbaukosten	21
7.3	Baukosten Regierungsgebäude nach Baukostenplan (BKP)	21
7.4	Baukosten Neugasse 2 nach Baukostenplan (BKP)	22
7.5	Baukosten Historischer Garten nach Baukostenplan (BKP)	23
<b>8</b>	<b>Termine</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Pläne</b>	<b>24</b>
9.1	Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude	24
9.2	Gesamtinstandsetzung Neugasse 2	31
9.3	Umgebungsgestaltung	37
<b>10</b>	<b>Anhang</b>	<b>39</b>
10.1	Adressliste	39
10.2	Unterlagenverzeichnis	40

## **1 Zusammenfassung**

### **1.1 Ausgangslage und Ziele**

Die Gebäude Seestrasse 2 und Neugasse 2 sind zwei zentrale Liegenschaften der kantonalen Verwaltung am unteren Postplatz. Das Regierungsgebäude mit dem Kantonsratssaal markiert einen städtebaulich bedeutenden Abschluss der Seepromenade, während die Neugasse 2 die räumliche Fassung zur Altstadt hin bildet und derzeit von mehreren kantonalen Ämtern genutzt wird. In den kommenden Jahren sollen beide Gebäude umfassend saniert werden.

Als Planungsgrundlage dient eine Machbarkeitsstudie, welche die baulichen Herausforderungen sowie die funktionalen Defizite und Entwicklungspotenziale der beiden Liegenschaften untersucht hat. Dabei zeigte sich insbesondere, dass die räumliche Situation des Kantonsratssaals aufgrund der engen Platzverhältnisse langfristig nicht optimal ist. In einer erweiterten Machbarkeitsstudie wurde deshalb ein Saalneubau auf dem südlich angrenzenden Grundstück der Stadt Zug geprüft. Die entsprechende Vorlage wurde dem Kantonsrat im Jahr 2024 unterbreitet, jedoch zurückgezogen, da sich das notwendige Landgeschäft nicht realisieren liess.

In der Folge wurde die Ausgangslage erneut beurteilt und ein Verbleib des Kantonsrats im historischen Regierungsgebäude beschlossen. Die Machbarkeitsstudie wurde unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen langfristigen baulichen und technischen Ertüchtigungen, insbesondere hinsichtlich klimatischer Anforderungen, Komfort und Betriebssicherheit, überarbeitet. Die vorliegenden Grobkostenschätzungen für die beiden Gesamtanierungen bilden die Grundlage für den Projektierungskredit.

### **1.2 Kosten**

Die Grobkosten für die Gesamtinstandsetzung des Regierungsgebäudes Seestrasse 2 belaufen sich auf rund 16,98 Millionen Franken, während jene für die Gesamtinstandsetzung der Neugasse 2 auf 15,26 Millionen Franken geschätzt werden. Diese Beträge verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer, jedoch ohne Bauherrenleistungen und Projektreserven. Für den historischen Garten werden Kosten in der Höhe von 1,60 Millionen Franken veranschlagt. Die Kostengenauigkeit beträgt  $\pm 25$  Prozent.

### **1.3 Termine**

Aufgrund der geplanten Rochaden erfolgt die Instandsetzung der Neugasse 2 vor jener des Regierungsgebäudes. Die Arbeiten an der Neugasse 2 sind für den Zeitraum von 2031 bis 2034 vorgesehen. Anschliessend soll das Regierungsgebäude saniert werden; der Abschluss der Bauarbeiten wird nach heutigem Kenntnisstand für das Jahr 2036 erwartet.



Situation Postplatz Zug mit den kantonalen Gebäuden

## 2 Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude

### 2.1 Gebäudebestand

Das Regierungsgebäude an der Seestrasse 2 ist das erste öffentliche Gebäude des Kantons Zug und gilt als bedeutender Bau der Epoche des Historismus sowie als wichtiger Zeuge der Zuger Geschichte. Es ist im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt und soll unter Schutz gestellt werden. Der Schutzbereich umfasst die historische Bausubstanz und Ausstattung der Entstehungszeit, die das Erscheinungsbild prägenden Fassaden- und Dachelemente, die bauzeitliche Grundrissorganisation sowie die historische Umgebungsgestaltung.

Ein entsprechender Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege liegt vor und bildet die Grundlage für die weiteren Planungsschritte sowie für die angestrebte Unterschutzstellung. Aus Sicht der Denkmalpflege sind die noch vorhandenen historischen Bestandteile zu erhalten. Gleichzeitig besteht ein hoher Anspruch an die Qualität neu hinzukommender Ausstattungselemente und Oberflächen. Die restauratorischen Untersuchungen zeigen, dass das Gebäude im Verlauf seiner Nutzung mehrfach an veränderte Anforderungen angepasst wurde und in einzelnen Bereichen tiefgreifende Veränderungen erfahren hat. Der heutige Zustand ist das Ergebnis mehrerer Eingriffe aus unterschiedlichen Zeitphasen. Für Bereiche mit lediglich fragmentarisch erhaltener historischer Substanz kommen aus denkmalpflegerischer Sicht sowohl Teilrekonstruktionen als auch materiell und farblich abgestimmte Neuinterpretationen oder zurückhaltende Neugestaltungen in Betracht, sofern sie auf gesichertem historischem Wissen basieren.

## 2.2 Nutzung

Mit der Verlagerung des Passbüros sowie der publikumsorientierten Funktionen der Staatskanzlei von der Seestrasse 2 in die Neugasse 2 wird der Publikumsverkehr im Regierungsgebäude künftig deutlich reduziert. Dadurch kann die Sicherheitssituation wesentlich verbessert werden. Die Bereiche für den Landschreiber und das Sekretariat der Staatskanzlei verbleiben weiterhin vor Ort.

Im Hochparterre stehen Sitzungszimmer für bis zu 25 Personen zur Verfügung, die für Fraktions- und Kommissionssitzungen genutzt werden können. Der Kantonsratssaal bleibt bestehen, wird jedoch umfassend technisch ertüchtigt, mit einer neuen Audio- und Videoanlage ausgestattet und mit geeigneten Massnahmen zur Kühlung versehen.

Eine Kaffeebar im Untergeschoss, die über einen direkten Zugang zur Terrasse am Zugersee verfügt, soll sowohl dem politischen Betrieb als auch den Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung am Postplatz offenstehen. Der hierfür notwendige Eingriff in die Fassade erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalpflege.

## 2.3 Architektur

Die originale Bausubstanz wird grundsätzlich respektiert und nur dort angepasst, wo funktionale oder sicherheitstechnische Anforderungen dies zwingend erfordern. Dazu zählen insbesondere das Schliessen bestehender Öffnungen sowie neue Durchbrüche. Spätere Umbauten werden teilweise wieder zurückgebaut. Die Treppe ins Dachgeschoss wird aus brandschutztechnischen Gründen durch eine neue Treppe mit geraden Läufen ersetzt. Der Personenlift wird zugunsten effizienterer Transportabläufe vergrössert.

Im ehemaligen Heizraum im ersten Untergeschoss wird für die neue Kaffeebar eine neue Stahlbetondecke auf dem Niveau der Terrasse eingezogen. Für die direkte Zugänglichkeit werden die entsprechenden Fenster als Türen ausgebildet. Die Massnahme ist mit der Denkmalpflege abgesprochen. Abgesehen davon sind keine weiteren Veränderungen an der Fassade vorgesehen. Diese wird sorgfältig restauriert, zudem werden die Fenster und Holzjalousien ersetzt und nach historischem Vorbild ergänzt.

Im Innenausbau erfolgt eine umfassende Sanierung der Oberflächen. Dazu gehören insbesondere Schreinerarbeiten sowie die Restaurierung des vorhandenen Parketts, das, wo möglich, erhalten, überarbeitet und punktuell ergänzt wird. Zur Erfüllung der klimatischen und akustischen Anforderungen sind kombinierte Kühl- und Akustikdecken vorgesehen. Das Treppenhaus sowie die Vestibüle erhalten ihre ursprüngliche repräsentative Wirkung zurück.

## 2.4 Statik

Die bestehenden Tragstrukturen des Gebäudes sind grundsätzlich zu erhalten und werden im Rahmen der weiteren Projektierung vertieft überprüft. Eine allfällige Erdbebenertüchtigung sowie die Sanierung des Dachstuhls werden im Vorprojekt detailliert untersucht und auf ihre Umsetzbarkeit abgestimmt. Im ehemaligen zweigeschossigen Heizungskeller ist der Einbau einer neuen Geschossdecke in Stahlbeton vorgesehen, wobei die Auflager im bestehenden Mauerwerk sorgfältig zu überprüfen und gegebenenfalls zu verstärken sind.

Die geplante Vergrösserung des Liftschachts ist abgestimmt auf die bestehende Tragstruktur zu entwickeln, sodass die Eingriffe in die historische Substanz minimiert werden können. Der Ausbruch

der Fensteröffnungen zur westseitigen Terrasse erfordert hingegen keine besonderen statischen Massnahmen.

## 2.5 HLKS

Die Wärmeversorgung erfolgt weiterhin über das bestehende Fernwärmenetz Frauensteinmatt der WWZ. Im Zuge der Gesamtsanierung werden sämtliche Komponenten der Wärmeverteilung vollständig erneuert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral unter Nutzung der Energie des Wärmeverbunds. Für die Kälteerzeugung ist gemäss dem aktuellen Planungsstand eine konventionelle Kompressionskältemaschine mit Rückkühlung vorgesehen. Die Nutzung von See- oder Grundwasser zur Kälteerzeugung wird im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft.

Die Kälteverteilung erfolgt über ein Kaltwassernetz sowie über in die Decken integrierte Kühlelemente. Im Kantonsratssaal sind gezielte, räumlich und baulich zurückhaltende Massnahmen vorgesehen, die den denkmalpflegerischen Anforderungen Rechnung tragen und die historische Substanz nicht beeinträchtigen.

Alle Räume werden mechanisch belüftet; dabei ist eine Anlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Im Bereich der Sanitärinstallationen werden sämtliche Apparate, Armaturen und Leitungen vollständig ersetzt.

## 2.6 Elektro

Die bestehenden Elektroinstallationen werden vollständig erneuert und neu aufgebaut. Im Treppenhaus ist eine zentrale Hauptverteilung vorgesehen, von der aus das Gebäude über die bestehenden Steigschächte erschlossen wird. Die Einbruchmeldeanlage mit der Zentrale im Untergeschoss wird erneuert, ebenso die Zutrittskontrollanlage mit Badge-Lesern an den Eingangstüren zur Überwachung der Zugänge und Korridore. Die Steuerung der Anlagen für Heizung, Lüftung, Klima und Kälte erfolgt über eine MSRL-Anlage, die in die bestehende Gebäudeleittechnik integriert wird.

## 2.7 Brandschutz

Die brandschutztechnischen Massnahmen werden gemäss dem aktualisierten Brandschutzkonzept sowie den Vorgaben der Gebäudeversicherung des Kantons Zug umgesetzt. Dies umfasst insbesondere die Sicherstellung der erforderlichen Fluchtwege, den Einbau von Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sowie die Anpassung brandabschnittsbildender Bauteile. Im gesamten Gebäude wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert; die Weiterleitung des Brandalarms an die Feuerwehr sowie an weitere definierte Stellen erfolgt automatisch.

## 2.8 Hindernisfreiheit

Ziel der Massnahmen ist eine möglichst hindernisfreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes. Dabei werden die notwendigen Anpassungen sorgfältig in die bestehende Bausubstanz integriert, so dass den Anforderungen der Denkmalpflege Rechnung getragen werden kann.



### **3 Gesamtinstandsetzung Neugasse 2**

#### **3.1 Gebäudebestand**

Das kantonale Verwaltungsgebäude an der Neugasse 2 beherbergte neben Büronutzungen ursprünglich auch eine Bankfiliale mit eigenem Eingang von der Neugasse. Der Bau weist eine klare typologische Struktur mit zwei Raumschichten und einer zentralen Erschliessungszone auf. Er ist im Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt und soll unter Schutz gestellt werden. Ein entsprechender Fachbericht der kantonalen Denkmalpflege liegt vor.

Der Schutzzumfang umfasst die historische Bausubstanz und Ausstattung aus der Entstehungszeit, die das äussere Erscheinungsbild prägenden Elemente von Fassade und Dach sowie die innere Grundrissorganisation. Ziel der Sanierung ist der sorgfältige Erhalt der vorhandenen historischen Substanz und deren qualitätsvolle Ergänzung durch gestalterisch adäquate Elemente.

#### **3.2 Nutzung**

Mit dem geplanten Umzug der Gesundheitsdirektion vom Postplatz an den Standort An der Aa West wird Platz geschaffen für die Verlegung des Passbüros sowie des publikumsorientierten Teils der Staatskanzlei von der Seestrasse 2 an die Neugasse 2, wo im Erdgeschoss die entsprechenden Flächen geschaffen werden sollen. Im ersten und zweiten Obergeschoss befinden sich die Büros und Sitzungszimmer des kantonalen Sozialamts sowie des Direktionssekretariats der Direktion des Innern, die an der Neugasse 2 verbleiben.

#### **3.3 Architektur**

Die bestehende Gebäudestruktur wird, wo sinnvoll, wieder näher an die ursprüngliche Disposition herangeführt. Ein zentrales Element der Sanierung ist die Aufwertung des Treppenhauses zu einem repräsentativen, identitätsstiftenden Raum. Ebenso wird die ehemalige Bankhalle im Erdgeschoss neu organisiert und als Kundenbereich mit Wartezone sowie als Raum für kleinere Ausstellungen genutzt.

Der bestehende Glaslift wird ersetzt und neu seitlich der Treppe angeordnet, um den funktionalen Anforderungen besser zu entsprechen und gleichzeitig das Baudenkmal zu entlasten. Aufgrund der Lärmbelastung durch den Strassenverkehr werden die Fenster ersetzt. Aufgrund der denkmalpflegerischen Vorgaben zum Erhalt des ursprünglichen äusseren Erscheinungsbildes konzentrieren sich die energetischen Verbesserungen hauptsächlich auf den Dachbereich. Durch den Rückbau bestehender Dacheinschnitte und den Einbau von Lukarnen wird zusätzliche Nutzfläche geschaffen und die funktionale Qualität des Dachgeschosses verbessert.

Im Innenausbau erfolgt eine Erneuerung und Überarbeitung der Oberflächen. Zur Gewährleistung von guten Arbeitsbedingungen innerhalb der historischen Gebäudesubstanz sind kombinierte Kühl- und Akustikdecken für die Büros und Sitzungszimmer vorgesehen. Teile der Lüftungs- und Kühlanlagen werden aus denkmalpflegerischen Gründen möglichst verdeckt in die Dachstruktur eingebaut, was zusätzliche konstruktive Anforderungen mit sich bringt.

### 3.4 Statik

Die geplanten Massnahmen berücksichtigen soweit möglich die bestehende Gebäudestruktur. Eine Erdbebenertüchtigung wird im Rahmen des Vorprojekts vertieft geprüft und in ihrer baulichen Umsetzung beurteilt. Auch die Treppenanlagen sind statisch zu überprüfen. Die neuen Verbindungen in die Dachgeschosse sind so auszubilden, dass sie sich in die bestehende Tragstruktur integrieren lassen, ohne die historische Substanz unverhältnismässig zu beeinträchtigen.

Die Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform, insbesondere durch den Rückbau der bestehenden Dacheinschnitte, sowie die zusätzlichen Lasten aus der neuen Dacheindeckung und den haustechnischen Anlagen erfordern eine umfassende statische Neubeurteilung des Dachtragwerks. Dabei sind sowohl die Tragfähigkeit als auch die konstruktiven Details der bestehenden Struktur zu überprüfen und gegebenenfalls zu verstärken.

Im Dachbereich führen die geplanten technischen Anlagen zu erhöhten statischen Anforderungen. Insbesondere für die Lüftungsanlagen und die notwendigen Rückkühler sind geeignete Massnahmen zur Lastabtragung sowie zur Schwingungsentkopplung vorzusehen. Die Integration dieser Elemente erfolgt unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen möglichst zurückhaltend und konstruktiv abgestimmt.

### 3.5 HLKS

Die Wärmeversorgung erfolgt weiterhin über das bestehende Fernwärmenetz Frauensteinmatt der WWZ. Im Rahmen der Gesamtsanierung werden sämtliche Komponenten der Wärmeverteilung vollständig ersetzt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral unter Nutzung der Energie des Wärmeverbunds. Die Dimensionierung der Anlagen basiert auf einer Verwaltungsfläche von rund 1070 m<sup>2</sup> sowie einer Belegung von etwa 80 Personen.

Für die Kälteerzeugung ist aktuell eine konventionelle Kompressionskältemaschine vorgesehen. Die Verteilung der Kälte erfolgt über ein Kühlwassernetz sowie über in die Decken integrierte Kühlsysteme. Die Nutzung von See- oder Grundwasser zur Kälteerzeugung wird im Rahmen der weiteren Projektierung geprüft. Alle Räume werden mechanisch belüftet, wobei eine Wärmerückgewinnung geplant ist. Die bestehenden Sanitärinstallationen werden vollständig ersetzt; dies umfasst sämtliche Apparate, Armaturen sowie die zugehörigen Leitungen.

### 3.6 Elektro

Die Elektroinstallationen werden im Rahmen der Gesamtsanierung vollständig erneuert. Eine zentrale Hauptverteilung ist im Bereich des Treppenhauses vorgesehen, von der aus die weitere Erschliessung über die bestehenden Steigschächte erfolgt. Die Einbruchmeldeanlage mit der Zentrale im Untergeschoss wird erneuert, ebenso die Zutrittskontrollanlage mit Badge-Lesern an den Eingangstüren zur Überwachung der Zugänge und Korridore. Die Steuerung der Anlagen für Heizung, Lüftung, Klima und Kälte erfolgt über eine MSRL-Anlage, die in die bestehende Gebäudeleittechnik integriert wird.

### 3.7 Brandschutz

Die erforderlichen brandschutztechnischen Massnahmen werden auf Grundlage des aktualisierten Brandschutzkonzepts sowie entsprechend den Auflagen der Gebäudeversicherung des Kantons Zug

umgesetzt. Die bestehenden Fluchtwege werden überprüft und, wo erforderlich, angepasst. Die Fluchtwegabschlüsse zum Treppenhaus werden ersetzt. Im gesamten Gebäude wird eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert; die Weiterleitung des Brandalarms an die Feuerwehr sowie an weitere definierte Stellen erfolgt automatisch.

### 3.8 Hindernisfreiheit

Im Rahmen der Gesamtanierung wird eine möglichst hindernisfreie Zugänglichkeit und Nutzbarkeit des Gebäudes angestrebt. Die entsprechenden Massnahmen werden so entwickelt, dass sie den funktionalen und betrieblichen Anforderungen entsprechen und gleichzeitig die denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen angemessen berücksichtigen.

## 4 Umgebungsgestaltung

### 4.1 Historischer Garten Regierungsgebäude

Die Umgebung des Regierungsgebäudes geht auf den Originalplan von Evariste Mertens aus dem Jahr 1889 zurück und ist als bedeutendes Gartendenkmal einzustufen. Sie steht in engem räumlichem und gestalterischem Zusammenhang mit der angrenzenden Quaianlage, dem Landsgemeindeplatz sowie den umliegenden Parkräumen und trägt massgeblich zur repräsentativen Wirkung des Ensembles an der prominenten Lage am See bei.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird davon ausgegangen, dass zur Wiederherstellung eines der Bedeutung des Ortes angemessenen Erscheinungsbilds eine umfassende Überarbeitung des historischen Gartens erforderlich ist. Diese umfasst insbesondere eine Neuordnung der Freiraumstruktur, die Klärung der Wegeführung sowie eine landschaftsarchitektonische Neufassung unter Berücksichtigung der historischen Grundlagen. Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Kaffeebar mit Bezug zur Terrasse wird zudem eine Stärkung der visuellen Beziehung zwischen Gebäude und Garten angestrebt.

## 5 Fotos und Visualisierungen



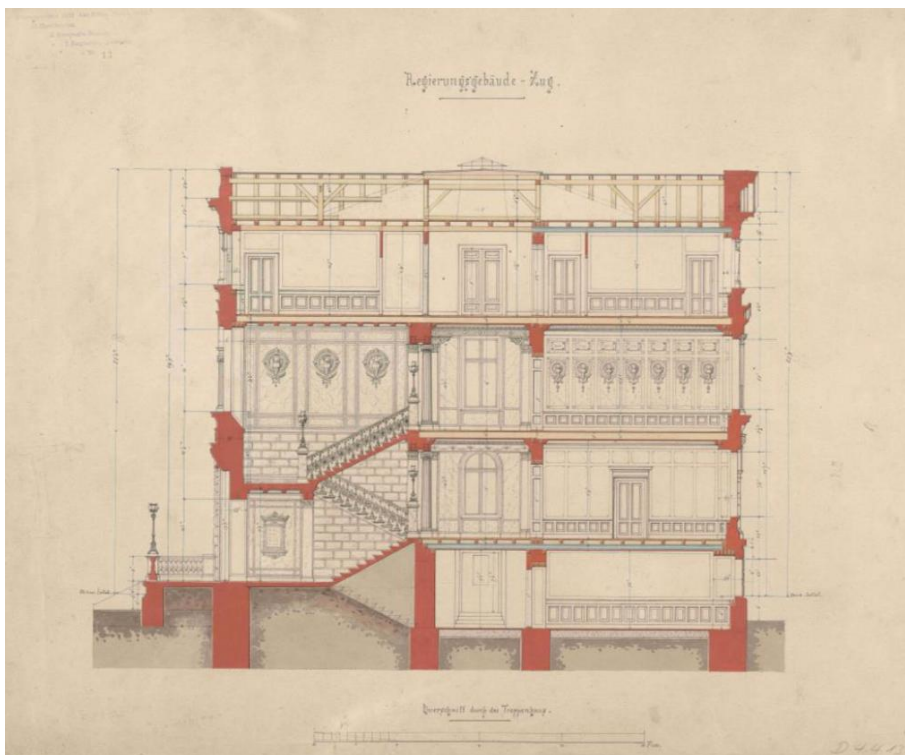
Regierunqsgebäude: Zustand heute



Regierunqsgebäude: Historische Aufnahme, Ende 19. Jahrhundert



Regierungsgebäude: Treppenhaus heute



Regierungsgebäude: Historischer Schnitt mit Treppenhaus





Regierungsgebäude: Kantonsratssaal heute



13 Innenansicht des Kantonsratssaales von Südwesten.

Regierungsgebäude: Kantonsratssaal historische Aufnahme



Regierungsgebäude: Visualisierung Kaffeebar



Regierungsgebäude: Visualisierung Terrasse mit Zugang aus der Kaffeebar





Neugasse 2: Zustand heute



Neugasse 2: Historische Aufnahme





Neugasse 2: Eingangsbereich mit Haupttreppe heute



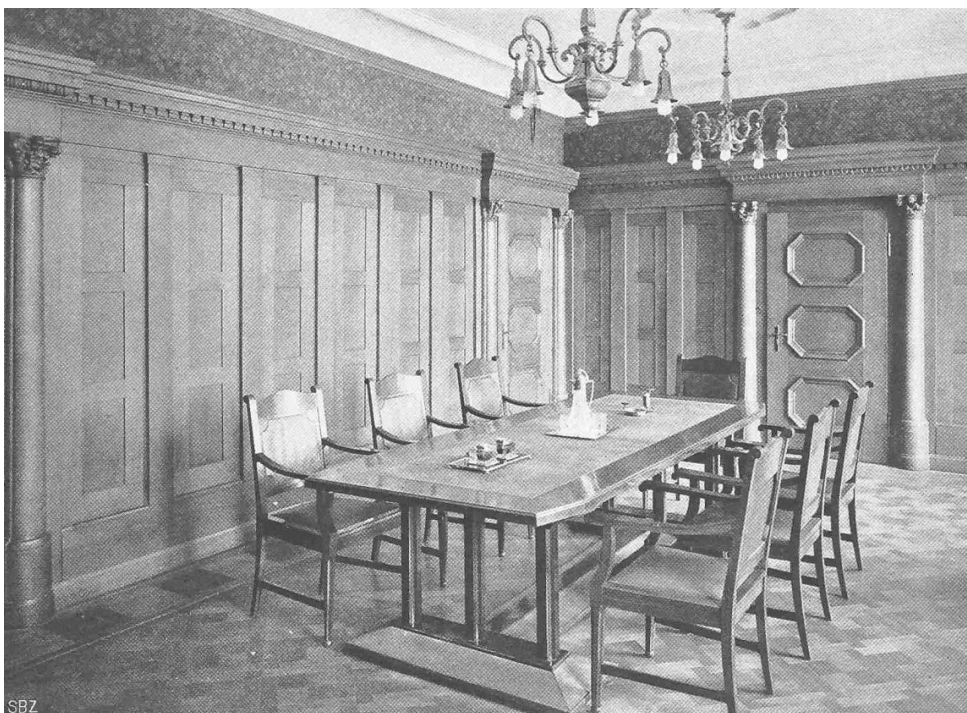
Neugasse 2: Eingangshalle (historische Aufnahme)



Neugasse 2: Treppenhaus 1. OG (historische Aufnahme)



Neugasse 2: Ehemalige Bank-Schalterhalle im Erdgeschoss



Neugasse 2: Ehemaliges Direktorenzimmer im 1. Stock

## 6 Raumprogramm

### Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude

Sekretariat	40 m <sup>2</sup>
Bürobereich	180 m <sup>2</sup>
Kantonsratssaal bestehend	160 m <sup>2</sup>
Sitzungszimmer	285 m <sup>2</sup>
Säali / Sitzung	50 m <sup>2</sup>
Kaffeebar (inkl. Nebenräume)	80 m <sup>2</sup>
Garderobe / Aufenthalt	55 m <sup>2</sup>
Bibliothek / Dokumentation	25 m <sup>2</sup>
Sanitäts-/ Ruheräume	15 m <sup>2</sup>
Weibeldienst / Druckerei	90 m <sup>2</sup>
Hausdienst	20 m <sup>2</sup>
Lager / Nebenräume	290 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1290 m<sup>2</sup></b>

### Gesamtinstandsetzung Neugasse 2

Empfang / Info- und Wartebereich	60 m <sup>2</sup>
Ausweisbüro	80 m <sup>2</sup>
Empfang / Kunden- und Schalterdienst	120 m <sup>2</sup>
Bürobereich	415 m <sup>2</sup>
Sitzungszimmer	370 m <sup>2</sup>
Teeküche / Aufenthalt	125 m <sup>2</sup>
Bibliothek / Dokumentation	10 m <sup>2</sup>
Sanitäts- / Ruheräume	30 m <sup>2</sup>
Archiv	50 m <sup>2</sup>
Lager / Nebenräume /Technik	290 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1550 m<sup>2</sup></b>

## 7 Kosten

### 7.1 Gesamtbaukosten

(Grobkostenschätzung  $\pm$  25 Prozent (inkl. 8,1 Prozent MWST), ohne Reserven, Stand 5. Mai 2026  
(Zürcher Baukostenindex April 2025))

### 7.2 Gesamtbaukosten

#### Gesamtbaukosten

BKP	Bezeichnung	Betrag
	<b>Gesamttotal</b>	<b>33'840'000</b>
	Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude	16'980'000
	Gesamtinstandsetzung Neugasse 2	15'260'000
	Instandsetzung Historischer Garten Regierungsgebäude	1'600'000

### 7.3 Baukosten Regierungsgebäude nach Baukostenplan (BKP)

#### BKP Positionen

BKP	Bezeichnung	Betrag
	<b>Gesamttotal</b>	<b>16'980'000</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>865'000</b>
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	95'000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	410'000
12	Sicherungen, Provisorien	55'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	160'000
19	Honorare	145'000
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>14'370'000</b>
21	Rohbau 1	1'745'000
22	Rohbau 2	2'235'000
23	Elektroanlagen	1'475'000
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	1'650'000
25	Sanitäranlagen	315'000
26	Transportanlagen, Lageranlagen	135'000
27	Ausbau 1	2'105'000
28	Ausbau 2	1'350'000
29	Honorare	3'360'000
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>485'000</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>235'000</b>
50	Wettbewerbskosten	n.e.
51	Bewilligungen, Gebühren	85'000

52	Dokumentation und Präsentation	135'000
53	Versicherungen	15'000
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>n.e.</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>1'025'000</b>

## 7.4 Baukosten Neugasse 2 nach Baukostenplan (BKP)

**BKP Positionen**

BKP	Bezeichnung	Betrag
	<b>Gesamttotal</b>	<b>15'260'000</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>815'000</b>
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	70'000
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	400'000
12	Sicherungen, Provisorien	50'000
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	155'000
19	Honorare	140'000
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>13'490'000</b>
21	Rohbau 1	1'375'000
22	Rohbau 2	2'585'000
23	Elektroanlagen	1'655'000
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	1'450'000
25	Sanitäranlagen	235'000
26	Transportanlagen, Lageranlagen	140'000
27	Ausbau 1	1'920'000
28	Ausbau 2	995'000
29	Honorare	3'135'000
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>15'000</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>225'000</b>
50	Wettbewerbskosten	n.e.
51	Bewilligungen, Gebühren	85'000
52	Dokumentation und Präsentation	125'000
53	Versicherungen	15'000
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>n.e.</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>715'000</b>

## 7.5 Baukosten Historischer Garten nach Baukostenplan (BKP)

**BKP Positionen Umgebung**

BKP	Bezeichnung	Betrag
	<b>Gesamttotal</b>	<b>1'600'000</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>140'000</b>
10	Bestandesaufnahmen	20'000
11	Rodungen / Räumungen / Abbrüche	120'000
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>1'420'000</b>
42	Gartenanlagen	1'180'000
49	Honorare	240'000
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>40'000</b>
50	Wettbewerbskosten	n.e.
51	Bewilligungen, Gebühren	20'000
52	Dokumentation und Präsentation	10'000
53	Versicherungen	10'000
<b>6</b>	<b>Unvorhergesehenes</b>	<b>n.e</b>

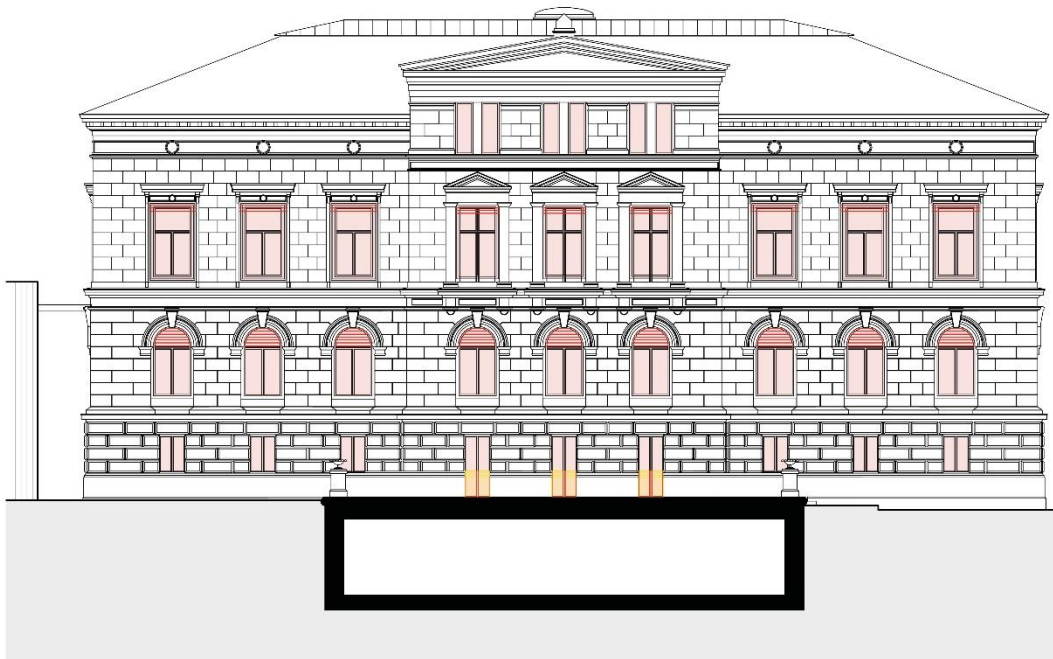
**8 Termine**

2026	Kantonsratsbeschluss Objektkredit Projektierung
2027 – 2028	Vorbereitung und Durchführung Wettbewerbsverfahren Gesamtinstandsetzung Neugasse 2 sowie Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude
ab 2029	Projektierung Gesamtinstandsetzungen Neugasse 2 und Regierungsgebäude
2030	Kantonsratsbeschluss Objektkredit Gesamtinstandsetzung Neugasse 2
2031 – 2033	Ausführung und Bezug Neugasse 2
2030	Kantonsratsbeschluss Objektkredit Sanierung Regierungsgebäude
2034 – 2036	Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude

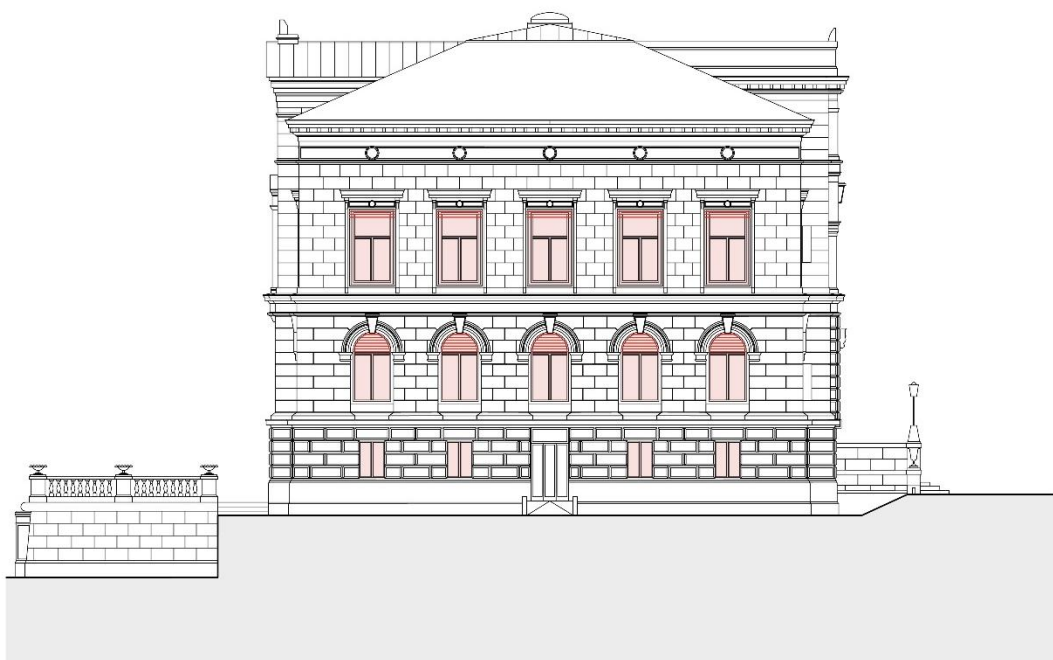


## 9 Pläne

### 9.1 Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude



Regierungsgebäude: Fassade West

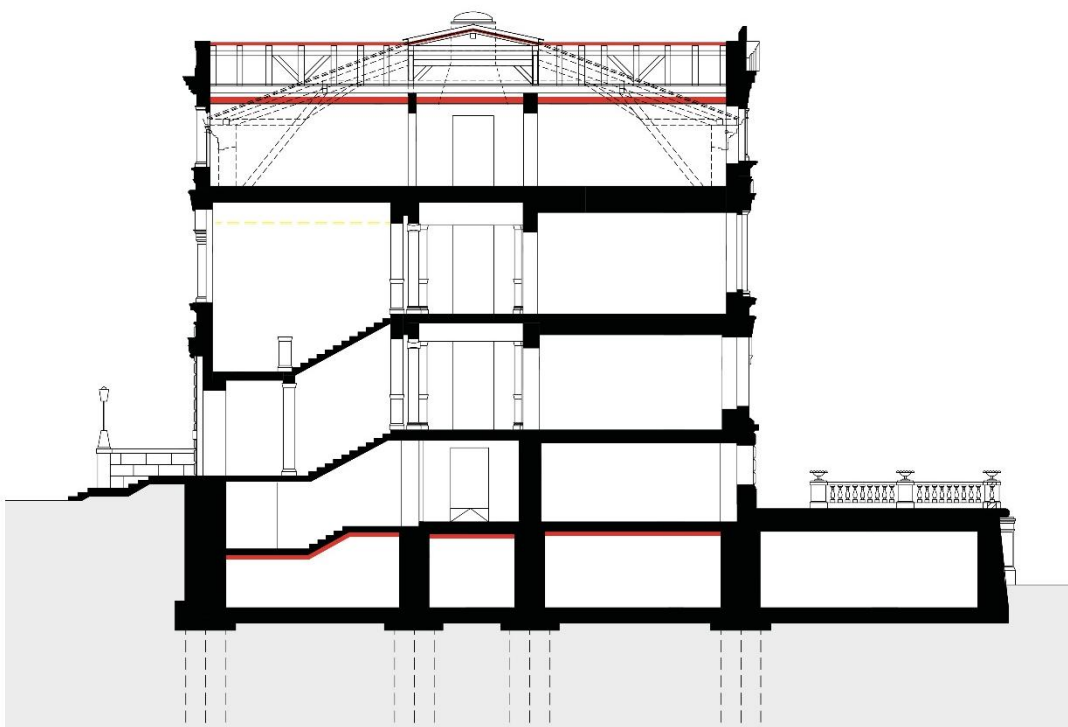


Regierungsgebäude: Fassade Süd

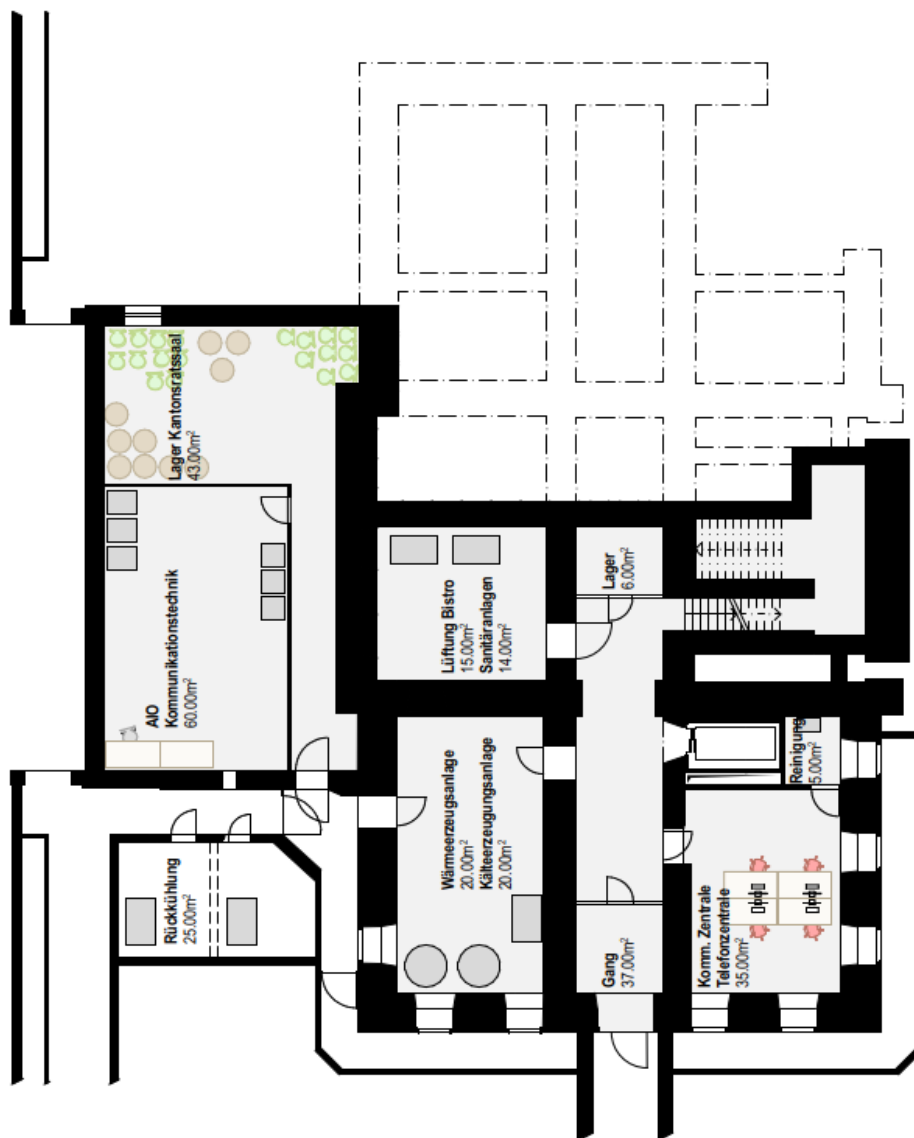




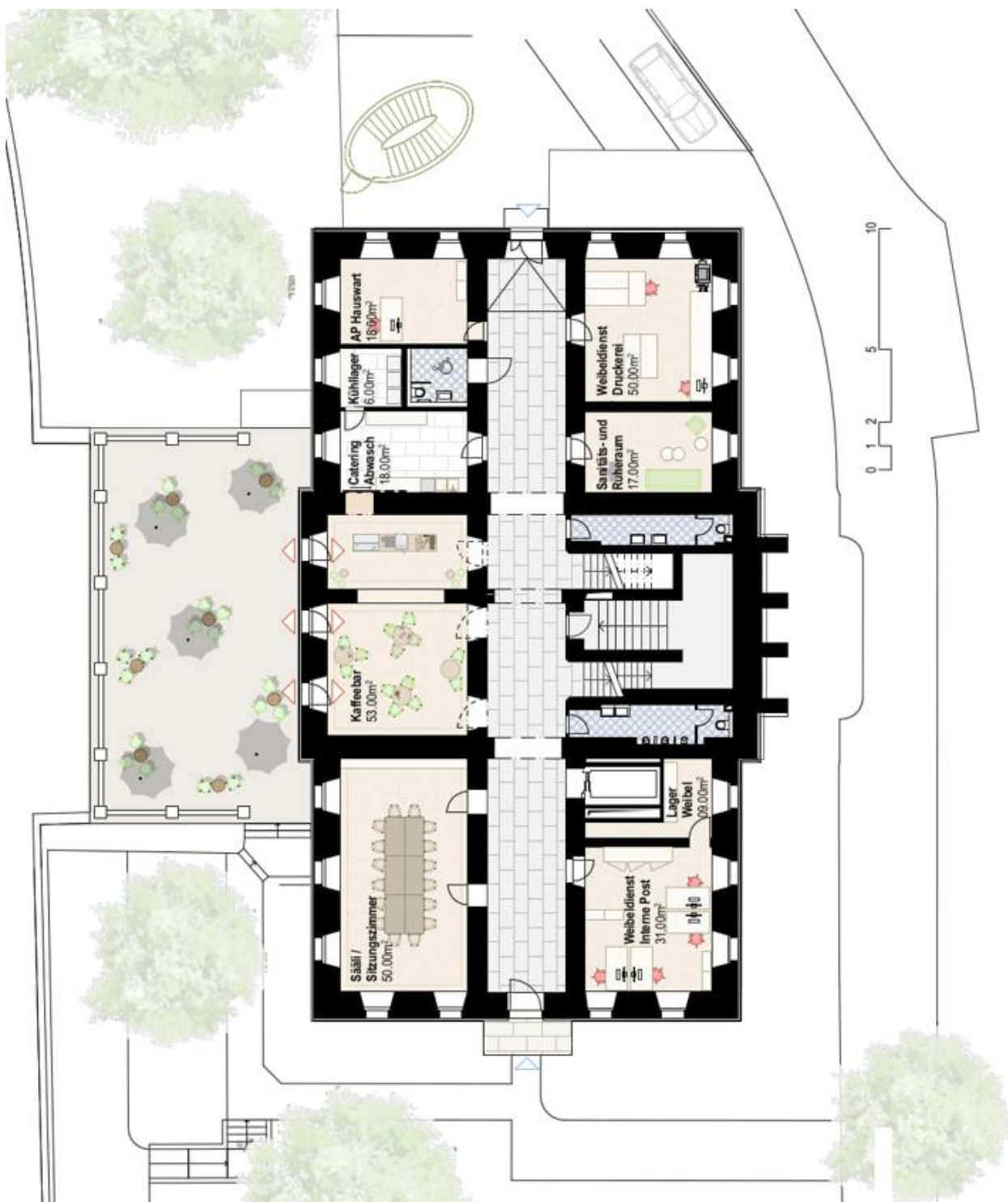
Regierungsbau: Längsschnitt



Regierungsbau: Querschnitt



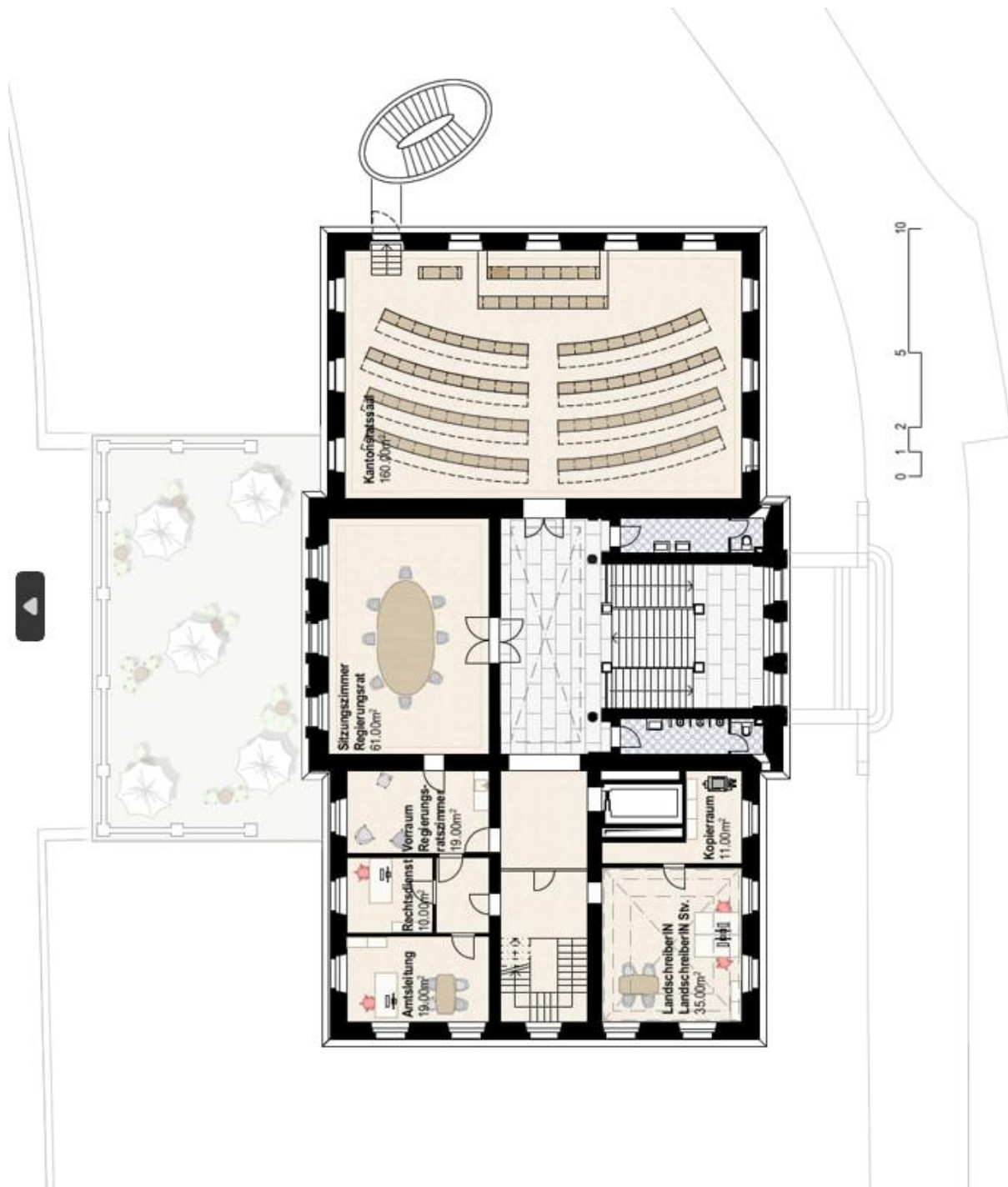
Regierungsgebäude: Grundriss Untergeschoss



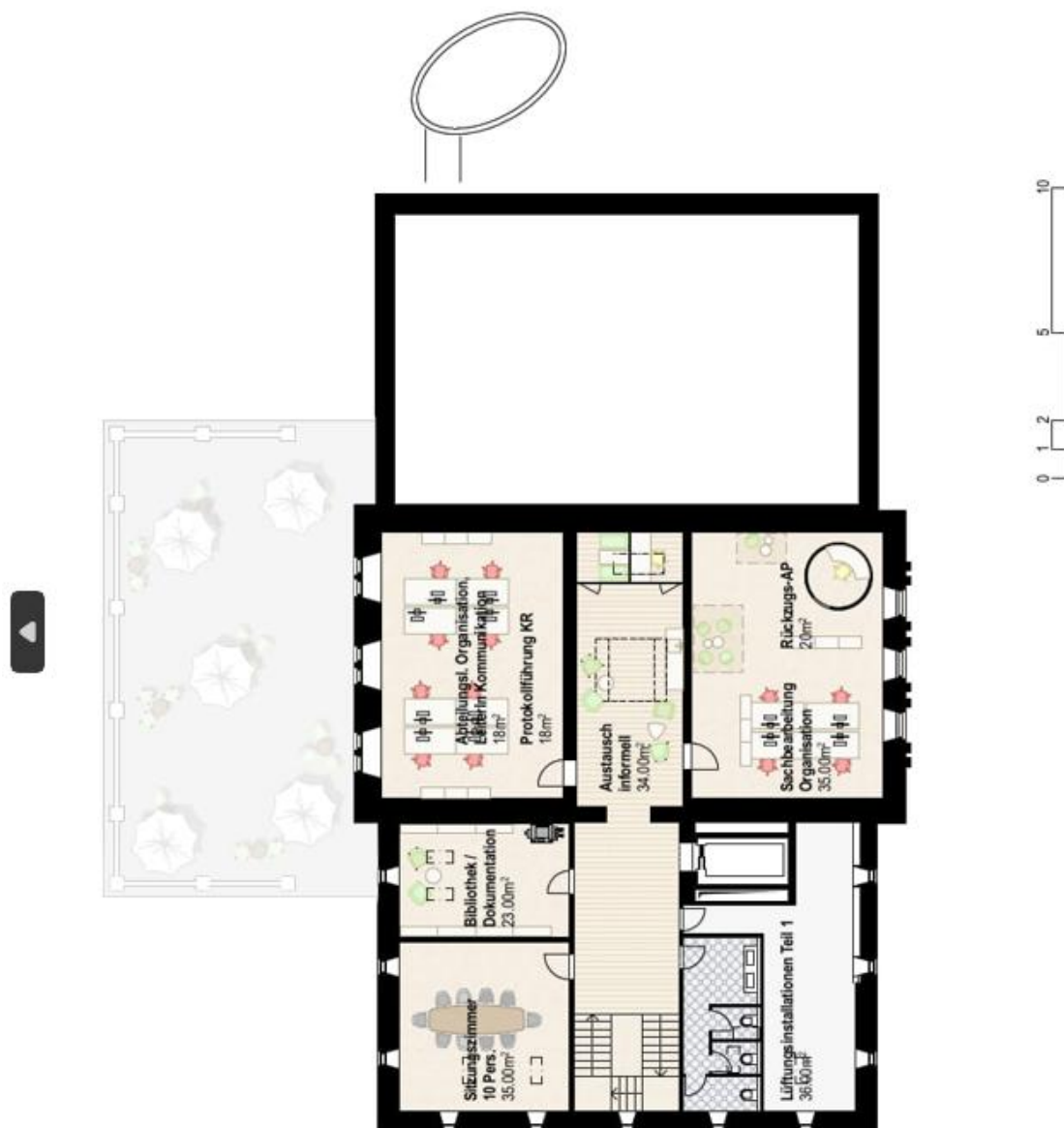
Regierungsgebäude: Grundriss Souterrain



Regierungsgebäude: Grundriss Hochparterre



Regierungsgebäude: Grundriss Beletage



Regierungsgebäude: Grundriss Mezzanin



## 9.2 Gesamtinstandsetzung Neugasse 2



Neugasse 2: Nordfassade



Neugasse 2: Ostfassade

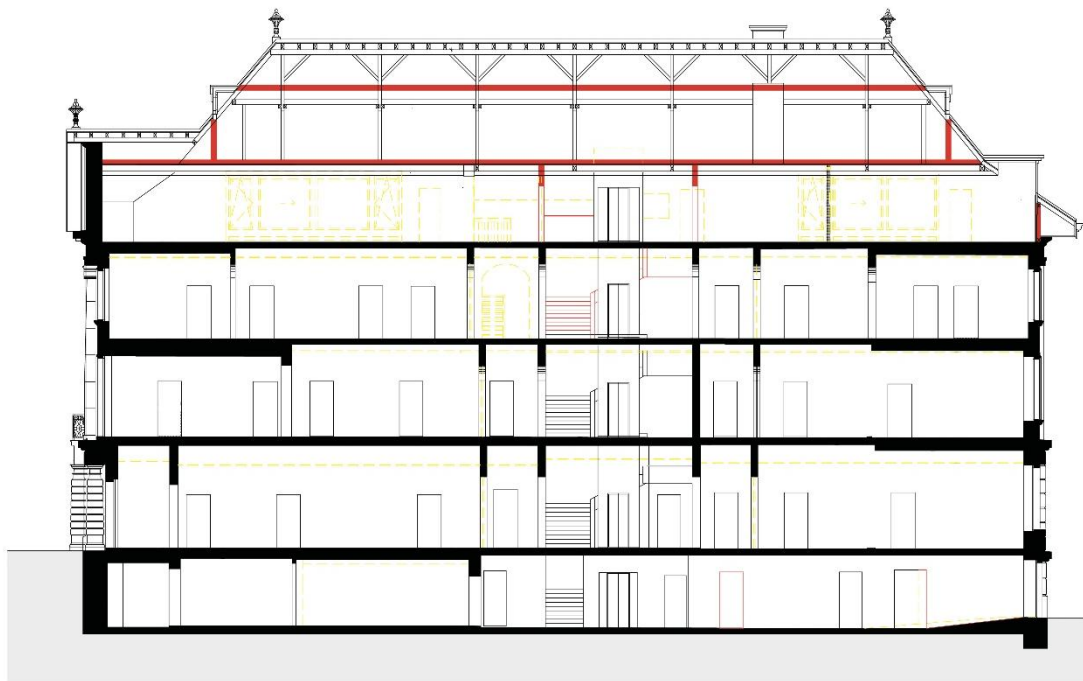


Neugasse 2: Südseite

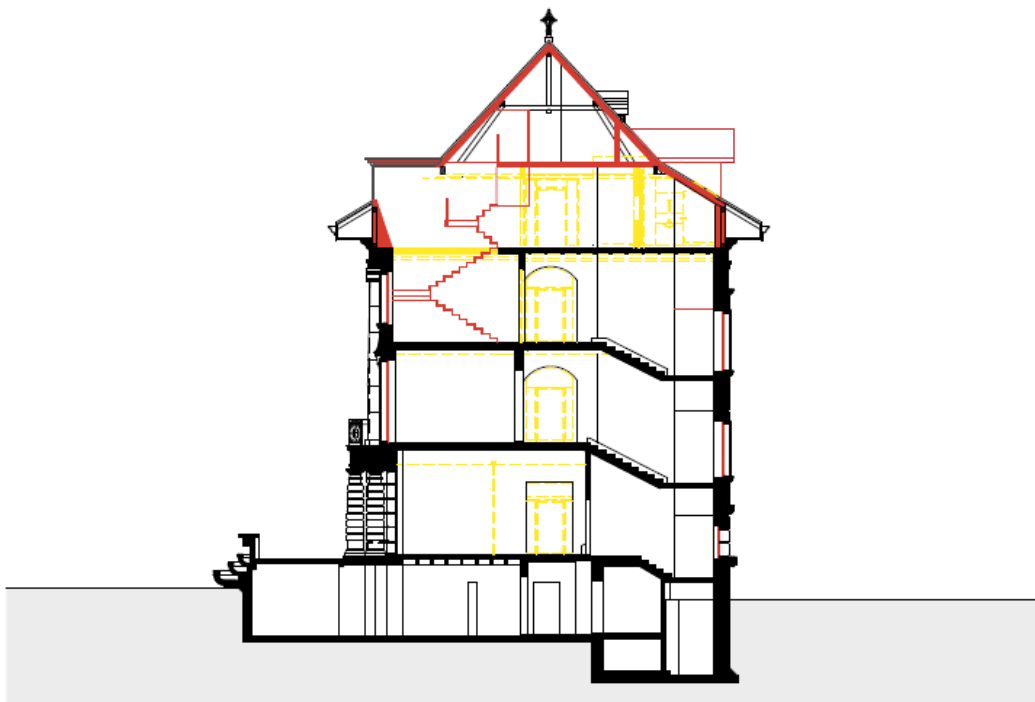


Neugasse 2: Westseite





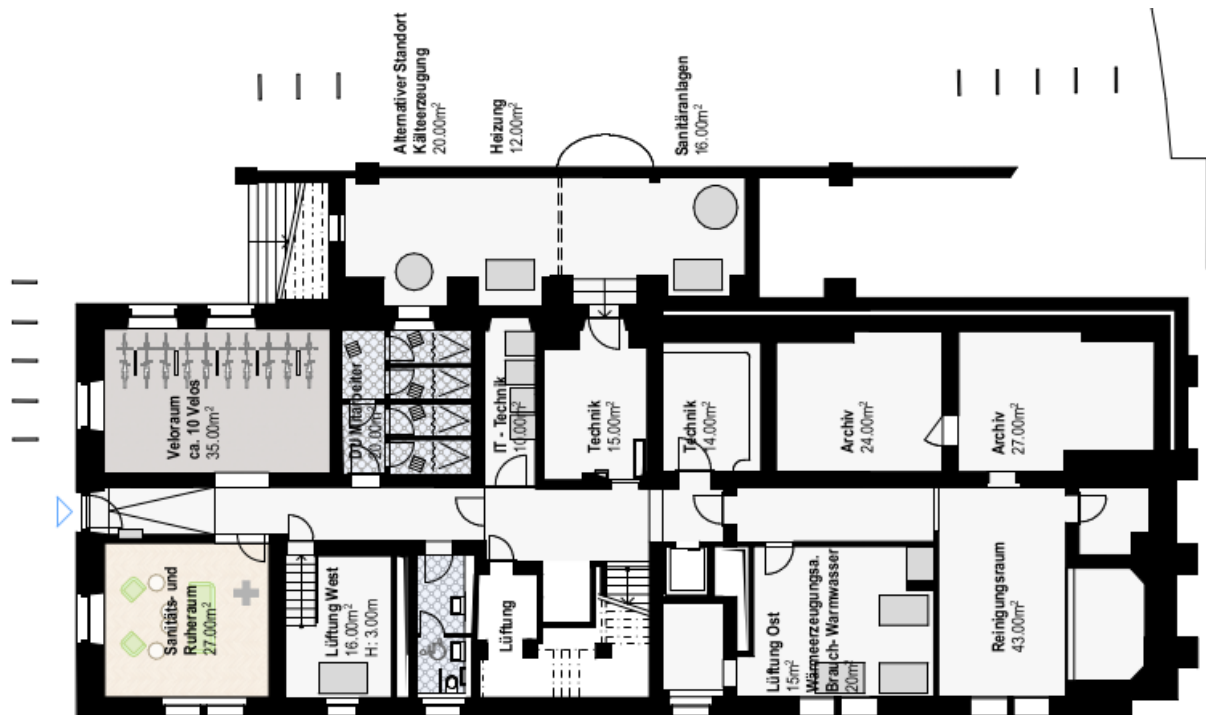
Neugasse 2: Längsschnitt



Neugasse 2: Querschnitt



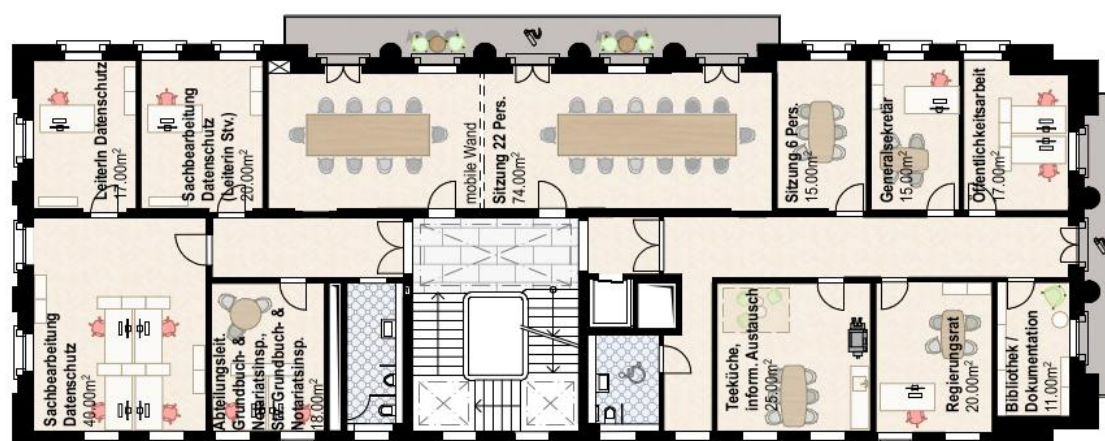
Neugasse 2: Grundriss Erdgeschoss



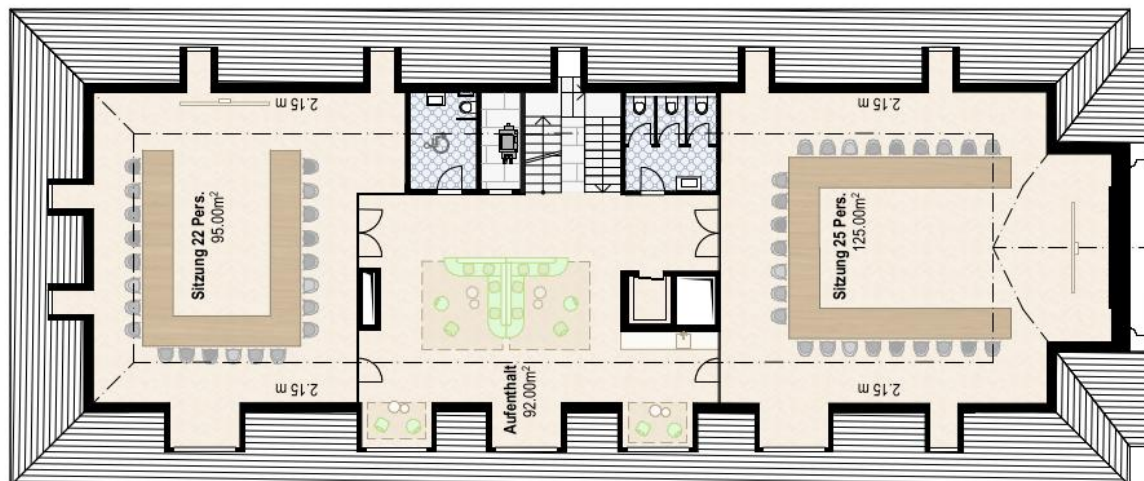
Neugasse 2: Grundriss Untergeschoss



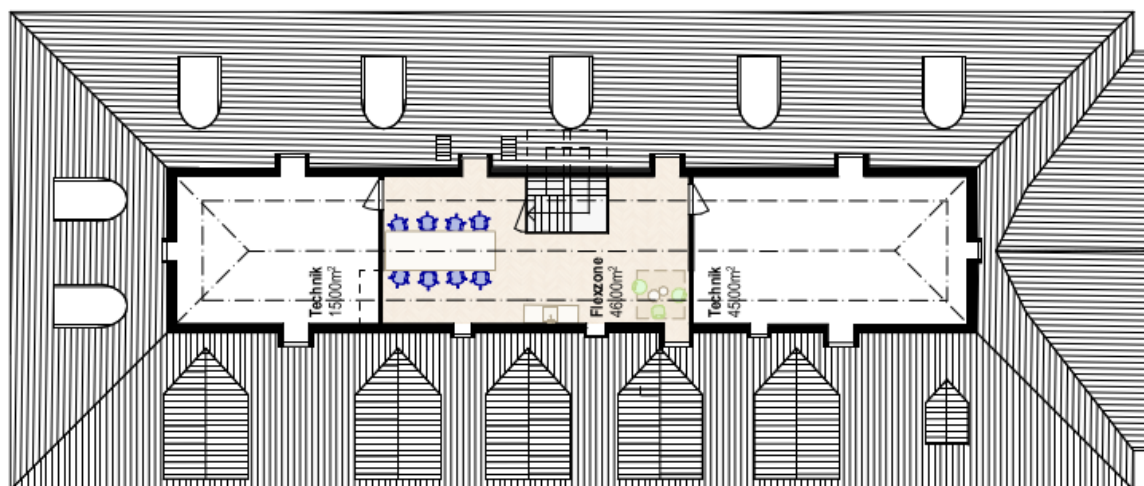
Neugasse 2: Grundriss 2. Obergeschoss



Neugasse 2: Grundriss 1. Obergeschoss



Neugasse 2: Grundriss 3. Obergeschoss



Neugasse 2: Grundriss 4. Obergeschoss



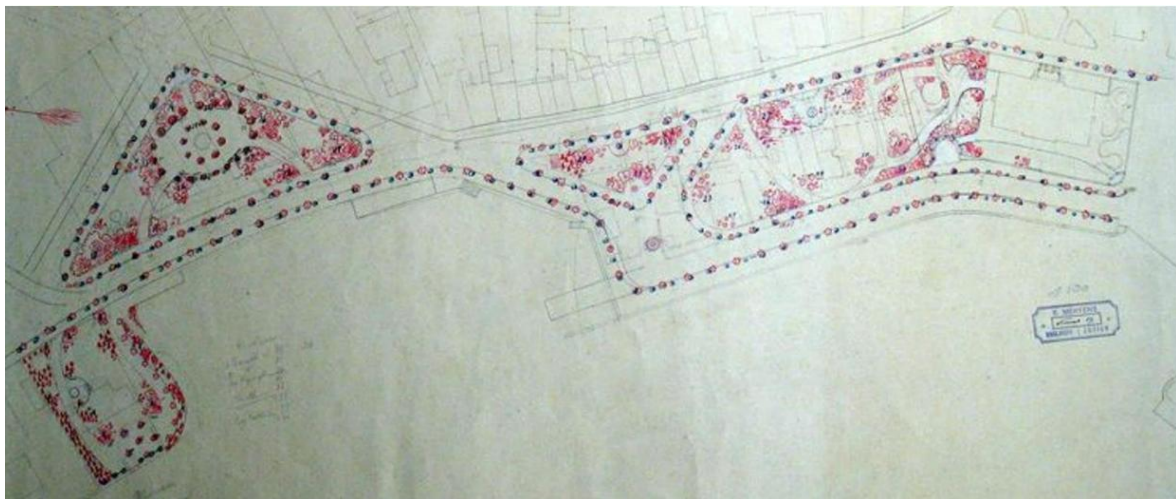
### 9.3 Umgebungsgestaltung



Situationsplan mit Regierungsgebäude und Neugasse 2



Situationsplan Vorstadt Zug (Ausschnitt)



Originalplan von Evariste Mertens (1889)

## **10 Anhang**

### 10.1 Adressliste

Bauherrschaft	Baudirektion des Kantons Zug Hochbauamt Aabachstrasse 5 6301 Zug
Architektur	Röösli Architekten AG Gotthardstrasse 31 6300 Zug
Landschaft	Ganz Landschaftsarchitekten Grubenstrasse 45 8045 Zürich
Kostenplanung	Widmer Partner Baurealisation Zug AG Bellevueweg 8 6300 Zug  Rogger Ambauen AG Architektur + Baumanagement Emmenweidstrasse 58 6020 Emmenbrücke
Elektroplaner	Zimmermann Engineering Gewerbstrasse 8 6330 Cham
HLKS Planer	Zurfluh Lottenbach GmbH Hertensteinstrasse 44 6004 Luzern

## 10.2 Unterlagenverzeichnis

- Vertiefte Machbarkeitsstudie Regierungsgebäude und Neugasse 2, Rösli Architekten AG, 1. Mai 2023, überarbeitet 13. April 2026
- Grobkostenschätzung Regierungsgebäude und Neugasse 2, Widmer Partner Baurealisation Zug AG, 7. November 2024
- Überarbeitung Grobkostenschätzung Regierungsgebäude und Neugasse 2, Rogger Ambauen AG, 5. Mai 2026