



Kantonsratsbeschluss

betreffend Objektkredit für die Instandsetzung und einen Neubau an der Hofstrasse 15, Zug

Bericht und Antrag des Regierungsrats
vom 20. September 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 einen Neubau an der Hofstrasse 15, Zug.

Die Vorlage ist wie folgt gegliedert:

A	In Kürze	2
B	Der ausführliche Bericht	3
1.	Ausgangslage	3
2.	Nutzungskonzept	4
2.1.	Gesamtkonzept Theilerareal	4
2.2.	Raumprogramm	6
2.3.	Gastrokonzept	8
3.	Hauptprojekte Hofstrasse 15, Zug	8
3.1.	Instandsetzung Shedhalle	8
3.2.	Instandsetzung Hochbau Süd	9
3.3.	Neubau Ost	10
3.4.	Energiezentrale	10
3.5.	Umgebung	11
4.	Teilprojekte Athene, Provisorium und Museum	12
4.1.	Werkraum Athene	12
4.2.	Provisorium ehemaliges Kantonsspital Zug	12
4.3.	Ausbau Museum	13
5.	Kosten	13
5.1.	Gesamtkosten	13
5.2.	Kostenentwicklung	14
5.3.	Objektkredit	15
5.4.	Subventionen	15
5.5.	Grundstücksumbuchung	15
5.6.	Landerwerb	15
5.7.	Personalkosten	16

6.	Termine	16
6.1.	Abhängigkeiten	16
6.2.	Planungs- und Bauprozess	17
6.3.	Politischer Prozess	17
7.	Stellungnahme zu den Fragen der Staatswirtschaftskommission vom 29. Januar 2020	17
8.	Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen	19
8.1.	Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton	19
8.2.	Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden	19
8.3.	Anpassungen von Leistungsaufträgen	19
9.	Antrag	20

A In Kürze

Eine Sanierung der im Jahr 1989 erworbenen denkmalgeschützten kantonalen Bauten an der Hofstrasse in Zug ist überfällig. Neben dem Theilerhaus, für welches dem Kantonsrat Ende Juni 2022 ein Antrag für einen Baukredit überwiesen wurde, betrifft dies auch die Shedhalle sowie den Hochbau im Süden. Nach der Instandsetzung sollen die beiden Bauten grösstenteils durch die bisherigen dort angesiedelten Ämter und Institutionen genutzt werden. Der Gebäudetrakt östlich der Shedhalle befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Da er nicht unter Denkmalschutz steht, kann er abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Nebst der notwendigen Instandsetzung des Gebäudebestands können mit dem Projekt Nutzungen mit Bezug zu Bildung, Kultur und Kulturgütern zusammengeführt werden.

In den beiden Bestandesbauten Shedhalle sowie Hochbau Süd sind Räumlichkeiten für das Amt für Denkmalpflege und Archäologie, das Museum für Urgeschichte(n), das Amt für Kultur, die Lehrmittelzentrale, das Museum Burg Zug sowie die Fachmittelschule vorgesehen. Der Neubau umfasst das Staatsarchiv, das Amt für Mittelschulen und Pädagogische Hochschule, Teile des Amts für gemeindliche Schulen sowie das Direktionssekretariat der Direktion für Bildung und Kultur, das Didaktische Zentrum, Archiv- und Lagerräume sowie die Kulturgüterschutzräume für das Amt für Denkmalpflege und Archäologie und das Museum Burg Zug.

Die Instandsetzungen der Shedhalle sowie des Hochbaus Süd sehen eine umfassende Ertüchtigung des Gebäudebestands bezüglich Erdbebensicherheit, Brandschutz, Barrierefreiheit, Raumakustik, Haustechnik sowie Energieversorgung vor. Aufgrund der industrie- und baugeschichtlichen Bedeutung des Theilerareals wurden bei der Planung die denkmalpflegerischen Aspekte berücksichtigt. Diese umfassen in erster Linie die Erhaltung der Gebäudesubstanz sowie der Fassade.

Der Objektkredit für das Bauvorhaben beträgt 106,3 Millionen Franken. Mit der ab Ende 2026 bis Mitte 2027 etappenweise terminierten Fertigstellung des Bauvorhabens ist sichergestellt, dass die hierfür im ehemaligen Kantonsspital Zug eingerichteten Provisorien für die Übergabe des Areals an den baurechtsnehmenden Investor ab 2027 fristgerecht geräumt werden können.

B Der ausführliche Bericht

1. Ausgangslage

Eine Sanierung der denkmalgeschützten kantonalen Bauten an der Hofstrasse in Zug ist überfällig. Neben dem Theilerhaus, für welches dem Kantonsrat Ende Juni 2022 ein Antrag für einen Baukredit überwiesen wurde, betrifft dies auch die Shedhalle sowie den Hochbau im Süden. Davon ausgenommen ist das Gebäude Ost. Da es sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet und nicht unter Denkmalschutz steht, kann es abgebrochen werden. Der Kantonsrat hat bereits im Jahr 2005 einen Kredit für die Teilsanierung (Gebäudehülle und Dächer) der Liegenschaft Hofstrasse 15 im Umfang von 3 110 000.– Franken bewilligt (GS 28/90). Bis auf wenige dringende Sofortmassnahmen wurde jedoch immer wieder mit der Sanierung zugewartet, um der Schulraumplanung für die Wirtschafts- und Fachmittelschule (WMS/FMS) im Rahmen der übergeordneten Mittelschulplanung nicht vorzugreifen. Am 13. Juni 2017 fasste sich der Regierungsrat im Zusammenhang mit dem Aussprachepapier «Hochbau, Mittelschulplanung» mit dem Thema und bekräftigte seine Entscheidung vom Juni 2016, dass an der Hofstrasse auf einen schulischen Neubau verzichtet werden soll.

So ergab sich die Möglichkeit, das Neubauvolumen, welches das Gebäudeensemble an der Hofstrasse mit einem Kopf- und Mittelbau städtebaulich sinnfällig ergänzt, einer neuen Nutzung zuzuführen. Am 17. Oktober 2017 befürwortete der Regierungsrat aussprachehalber, dass das neue Staatsarchiv in die Planung für das Projekt Hofstrasse einbezogen werden soll. Damit können dessen künftiger Raumbedarf langfristig gelöst und die am bisherigen Standort an der Aa neu verfügbaren Flächen für die laufende strategische Büroraumplanung der kantonalen Verwaltung verwendet werden. Durch die Zusammenführung der Archivraumbedürfnisse von Archäologie, Denkmalpflege, Amt für Kultur sowie Staatsarchiv auf dem Theilerareal ergeben sich bauliche und betriebliche Synergien und damit Einsparungen im Bau und Betrieb.

Das Projekt wurde von Darlington Meier Architekten, welche im Jahr 2010 den Projektwettbewerb «Wirtschafts- und Fachmittelschule Zug, Umbau und Erweiterung Theilerareal» für sich entscheiden konnten, in enger Absprache mit den verschiedenen Nutzern an das neue Belegungskonzept angepasst. Es bildete die Grundlage für den Objektkredit über 6 Millionen Franken für die Projektierung des Bauvorhabens, welcher am 25. Juni 2020 durch den Kantonsrat genehmigt wurde (Kantonsratsbeschluss betreffend Objektkredit für die Planung der Instandsetzung und eines Neubaus an der Hofstrasse 15, Zug; BGS 1021.009). Dabei wurde dem Antrag der Hochbaukommission, den Projektierungskredit von 5,7 Millionen Franken für ein zusätzliches Geschoss beim Neubau Ost um 300 000.– Franken zu erhöhen, stattgegeben. Damit folgte das Parlament der Argumentation der Hochbaukommission, «dass hier die Chance bestünde, entsprechend den Zonenvorschriften ein Geschoss höher zu bauen und das Gebiet sinnvoll zu verdichten».

Aufgrund der oben erwähnten Nutzungsänderung wurde das Bauprojekt für die Instandsetzung und einen Neubau an der Hofstrasse 15 der Stadtbildkommission am 2. März sowie am 4. Mai 2022 zur Beurteilung vorgelegt. Diese kommt in ihrem Bericht zum Schluss, «dass die Weiterentwicklung des Siegerprojekts aus dem Projektwettbewerb zu einer qualitativen Verbesserung geführt hat» und dieses «hinsichtlich seiner hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie der Freiraumgestaltung» zu überzeugen vermag. Das Projekt wurde nach der Genehmigung mitsamt Kostenvoranschlag durch den Lenkungsausschuss am 13. September 2022 den Anwohnern vorgestellt. Die Auflage des Baugesuchs erfolgt gleichzeitig mit der Überweisung des vorliegenden Kreditantrags an den Kantonsrat.

2. Nutzungskonzept

2.1. Gesamtkonzept Theilerareal

Im Gesamtkonzept für die kantonalen Bauten auf dem Theilerareal stellt das Projekt Instandsetzung und Umbau Theilerhaus an der Hofstrasse 13 die erste Bauetappe dar. Ein entsprechender Antrag für den Objektkredit zur Realisierung wurde im 2. Quartal 2022 gestellt. Parallel dazu verlief die Planung der zweiten Etappe an der Hofstrasse 15 mit den Instandsetzungen der Shedhalle und des Hochbaus Süd sowie des Neubaus Ost.

Die Shedhalle sowie der Hochbau Süd werden heute durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie, das kantonale Museum für Urgeschichte(n), das Amt für Kultur, das Didaktische Zentrum, die Lehrmittelzentrale sowie das Museum Burg Zug genutzt. Ebenfalls befindet sich hier der Mehrzweckraum «Shedhalle» mit dazugehörigem Foyer und den provisorischen Räumen des «Atelier63». Bis auf letzteres werden alle Nutzungen nach der Instandsetzung wieder auf das Theilerareal 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 sowie die Direktion für Bildung und Kultur an der Hofstrasse 15 angesiedelt werden. So entsteht hier ein Schwerpunkt mit Bezug zu Bildung, Kultur und Kulturgütern.

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.

Dieses Konzept wurde im Winter 2021/22 im Rahmen eines Wettbewerbs auf Einladung für Kunstschaffende und Fachpersonen aus dem Bereich Signaletik konkretisiert. Das erstrangierte Projekt «kWh» der Zuger Künstlerin Daniela Schönbächler sieht als Hauptattraktion eine schlanke Glas-LED-Skulptur mit grossem Wiedererkennungswert im Ankunfts Bereich des Theilerareals vor. In Anlehnung an die Geschichte des Industriestandorts, an dem einst Stromzähler für den weltweiten Vertrieb produziert wurde, bildet der Stromgebrauch der verschiedenen Gebäude den Ausgangspunkt für die Programmierung von wechselnden farbigen Lichtbildern. Die unterschiedlichen Farbcodes finden ihre Fortsetzung in der Gebäudesignaletik. Ein auf das Tablet- und das Augmented Reality-Format abgestimmtes virtuelles Museum sowie ein Industriekabinett im Eingangsbereich des Neubaus Ost stellen weitere Elemente zur Vermittlung der Industriegeschichte der Stadt Zug sowie des Areals dar.



Abbildung 1: Areal Hofstrasse, historische Aufnahme

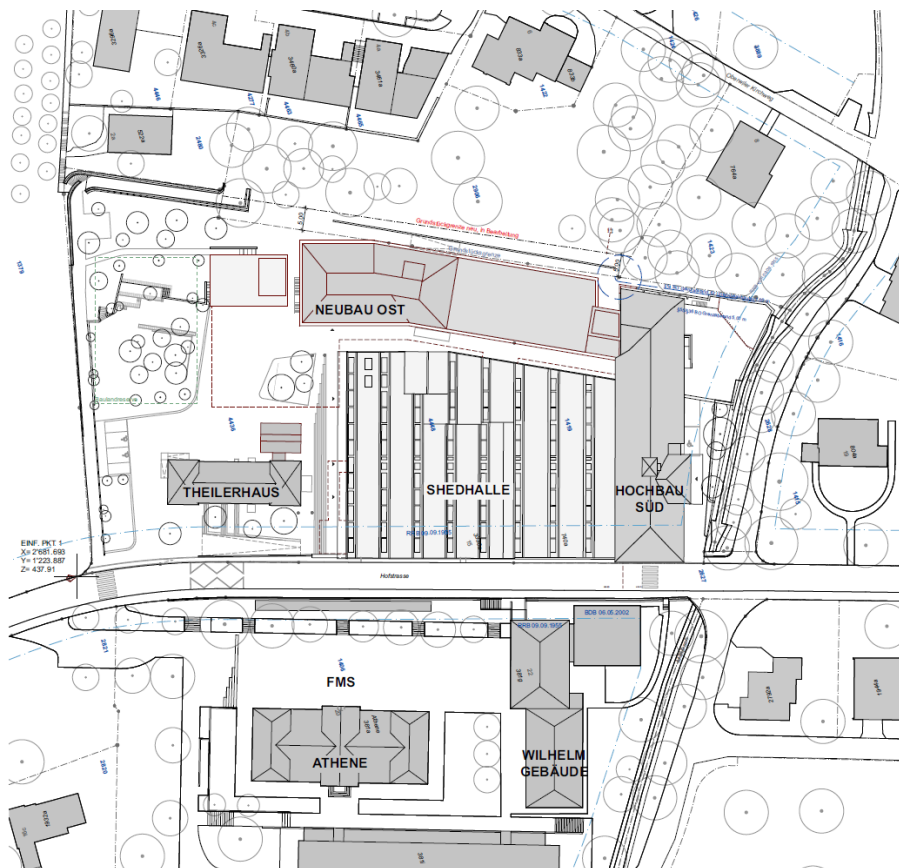


Abbildung 2: Situation an der Hofstrasse

2.2. Raumprogramm

Nach der Genehmigung eines zusätzlichen Geschosses auf dem Neubau Ost durch den Kantonsrat ergab sich eine Erhöhung der Geschossfläche um rund 1000 m² gegenüber dem im Projektierungskredit ausgewiesenen Raumprogramm. Dies entspricht einer Nettogeschossfläche von ca. 850 m² (Nutzfläche inklusive Verkehrs- und Funktionsflächen), welche weiteren Organisationseinheiten der Direktion für Bildung und Kultur (Direktionssekretariat, Amt für Mittelschulen und pädagogische Hochschulen sowie Amt für gemeindliche Schulen ohne Schulpsychologischer Dienst) zugewiesen wurde. Da sich mit der Lehrmittelzentrale, dem Didaktischen Zentrum, der Fachmittelschule und der Pädagogischen Hochschule Zug bereits verschiedene Organisationseinheiten sowie Bildungsinstitutionen der Direktion für Bildung und Kultur auf dem Theilerareal oder in der Nachbarschaft befinden, können so willkommene Synergieeffekte geschaffen werden. Gleichzeitig können dadurch Mietflächen an der Baarerstrasse 19 und 21 in Zug abgegeben werden.

Die in der Vorlage zum Projektierungskredit aufgeführten bisherigen Nutzflächen konnten im Wesentlichen beibehalten werden. Da die Verkehrs- und Funktionsflächen im damaligen Planungsstadium erst summarisch berücksichtigt waren, musste hierfür die Gesamtgeschossfläche erhöht werden. Dies gelang durch Anpassungen in der Grundrissgeometrie sowie die Einfügung eines Vollgeschosses anstelle eines Zwischengeschosses im Kopfbau des Staatsarchivs. Zudem musste die Reserve von 250 m², die im Bericht der Hochbaukommission vom 4. November 2019 im Zusammenhang mit dem zusätzlichen Geschoss beim Neubau Ost genannt wurde, für die Weiterentwicklung der Planung bis zum vorliegenden Bauprojekt beansprucht werden.

Eine externe Nutzervertretung als Bindeglied zwischen Nutzer, Architekt und Bauherrschaft koordinierte die Belegungsplanung, welche aufgrund von Flächenverschiebungen teilweise angepasst werden musste. Durch eine gute Zusammenarbeit aller Beteiligten liegt nun ein Bauprojekt vor, bei welchem die Anforderungen erfüllt werden konnten. Weiter konnte mit den Nutzen der Regierungsratsbeschluss vom 19. Oktober 2021 zur neuen Büroraumplanung umgesetzt werden.

Das Raumprogramm umfasst folgende Flächen:

Amt für Denkmalpflege und Archäologie (ADA)

Bürobereich	830 m ²
Lager, Archive	845 m ²
Fundannahme, Werkstatt, Garderoben	200 m ²
Total	1'875 m ²

Didaktisches Zentrum (DZ), Lehrmittelzentrale (LMZ)

Didaktisches Zentrum	480 m ²
Lehrmittelzentrale	315 m ²
Lager, Archive	15 m ²
Total	810 m ²

Amt für Kultur (AKU), Museum für Urgeschichte(n) (KMUZ)

Bürobereich	185 m ²
Museum inkl. Nebenräume	1'185 m ²
Didaktik inkl. Vorbereitung Mittagstisch	355 m ²
Kunstsammlung	265 m ²
Lager, Archive	795 m ²
Total	2'785 m ²

Fachmittelschule (FMS)

Mittagstisch (ca. 110 Plätze)	170 m ²
Athene Werkraum (inkl. Nebenräume)	<u>170 m²</u>
Total	340 m ²

Museum Burg Zug (MBZ)

Bürobereich	180 m ²
Lager, Archive	<u>320 m²</u>
Total	500 m ²

Staatsarchiv

Eingang, Empfang	50 m ²
Bürobereich	420 m ²
Lesesaal, Medienabspielraum	175 m ²
Lager	150 m ²
Zwischen- und Endarchive	1'960 m ²
Kernkulturgüterschutz, Sondermagazin	<u>1'030 m²</u>
Total	3'785 m ²

Kulturgüterschutzräume (KGS) ADA/KMUZ

Kulturgüterschutzräume	1'030 m ²
------------------------	----------------------

Restaurierungsateliers ADA/KMUZ/MBZ

Restaurierungsateliers	470 m ²
------------------------	--------------------

Allgemeine Räume

Allgemeine Sitzungszimmer	110 m ²
Mehrzweckraum (ca. 300 Plätze)	350 m ²
Lager für Mehrzweckraum	45 m ²
Foyer	<u>80 m²</u>
Total	585 m ²

Infrastrukturräume

Hausdienst Bürobereich	65 m ²
Reinigung, Entsorgung	210 m ²
Werkstatt	25 m ²
Maschinen, Geräte	65 m ²
Sanitäts- und Ruheraum	15 m ²
Garderoben, Duschen	<u>40 m²</u>
Total	420 m ²

Direktion für Bildung und Kultur (DBK)

Direktionssekretariat (DBKS) sowie Amt für Mittelschulen und Pädagogische Hochschule (AMH)	340 m ²
Amt für gemeindliche Schulen (AGS)	<u>325 m²</u>
Total	665 m ²

WC-Anlagen, Technikräume und Erschliessung nach Bedarf.

2.3. Gastrokonzept

Parallel zur Weiterentwicklung der Projekte auf dem Theilerareal wurde auch das Gastrokonzept für das Theilerhaus sowie die Shedhalle konkretisiert. Im Erdgeschoss des Theilerhauses ist ein Bistro für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der kantonalen Verwaltung und umliegenden Betrieben sowie die Quartierbevölkerung und Arealbesuchende mit rund 84 Plätzen im Innen- sowie 96 Plätzen im Aussenbereich vorgesehen. Tagsüber steht ein preiswertes Lunchangebot zur Auswahl und abends gibt es die Möglichkeit für kleinere Anlässe in einem attraktiven Ambiente. Der Gastrobetreiber des Theilerhauses bietet ebenfalls die Verpflegung für den Mittagstisch der FMS in der Shedhalle an, wobei von 80 bis 100 Menüs pro Tag ausgegangen wird. Zudem besteht für ihn im angrenzenden Mehrzweckraum die Möglichkeit, kleinere bis mittelgrosse Caterings für interne sowie externe Anlässe wie beispielsweise Apéros durchzuführen. Da die Vermietung des Mehrzweckraums wie bisher über das AKU erfolgen wird, kann die Priorisierung von schulischen und kulturellen Ansprüchen gegenüber denjenigen von Dritten gewährleistet werden.

Die Essensproduktion findet im Theilerhaus statt. Aufgrund der limitierten Platzverhältnisse wurde bei der Gastroeinrichtung auf eine effiziente Raum- und Betriebsorganisation geachtet. Die Grundlage hierfür bildet das sogenannte «cook and chill» Verfahren, mit dem die zubereiteten Menüs mittels Schnellkühlung länger haltbar gemacht werden. Durch die zeitverschobene Produktion können die personellen und räumlichen Kapazitäten optimal genutzt und Engpässe vermieden werden. Für die Aufbereitung der Menüs ist in der Shedhalle eine Regenerationsküche mit einer Abwaschmaschine sowie Lagermöglichkeiten vorgesehen.

3. Hauptprojekte Hofstrasse 15, Zug

3.1. Instandsetzung Shedhalle

Angrenzend an das Theilerhaus wurde entlang der Hofstrasse die Shedhalle erstellt. Sie diente ursprünglich der Firma Landis & Gyr als Produktionsstätte, in der Stromzähler, Telefoninduktoren und Phonographen hergestellt wurden. Die Shedhalle wurde in zwei Bauetappen erstellt: 1906 als Stahl- und Holzkonstruktion sowie 1911 als Stahlbetonkonstruktion. Nach dem Erwerb durch den Kanton Zug wurde das Gebäude im Jahr 2007 unter Schutz gestellt. Seither gilt die Shedhalle als Baudenkmal von regionaler Bedeutung.

Heute befinden sich in der Shedhalle das Museum für Urgeschichte(n), die Lehrmittelzentrale, der Mehrzweckraum «Shedhalle» mit dazugehörigem Foyer, die provisorischen Räumlichkeiten des Atelier63 sowie verschiedene Lagerräume. Einzig das Atelier63 wird nach der Instandsetzung der Shedhalle keinen Platz mehr finden. Als neue Nutzung wird der Mittagstisch der FMS in der Halle situiert.

Die Instandsetzung der Shedhalle betrifft sämtliche Gebäudeteile, wobei die aktuellen Normen berücksichtigt werden. Die Aussenwände der Fassade werden zur energetischen Ertüchtigung mit einer Innendämmung versehen. Das gewählte System ist diffusionsoffen und feuchtigkeitsregulierend. Der Boden wird, unter anderem auch aus Gründen der Dichtigkeit, ersetzt. Das Dach wird nach heutigen Anforderungen gedämmt, wobei die historische Tragstruktur im Innern sichtbar bleibt. Zudem werden die bestehenden Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung ersetzt. Ein aussenliegender textiler Sonnenschutz schützt vor sommerlichem Wärmeeintrag.

Das Tragwerk entspricht nicht mehr den heutigen Normen. Dadurch müssen einzelne Wände betoniert und fest mit der jeweiligen Dachkonstruktion verbunden werden. Der T-förmige Erschliessungskorridor unterteilt die Shedhalle in separate Brandabschnitte. Dadurch können

umfangreichere Brandschutzmassnahmen an der bestehenden Tragstruktur verhindert werden. Die Trennwände im Eingangsbereich zwischen Museum, Foyer und Mittagstisch sind verglast. Dadurch bleiben die ursprünglichen Dimensionen der Hallenstruktur erlebbar.

Die Haustechnik wird gesamthaft erneuert. Die Shedhalle bezieht die Heiz- und Kühlleistung aus der Energiezentrale im Neubau. Abgegeben wird die Wärme über ein Bodenheizsystem sowie Radiatoren in den Lagerräumen. Für Museum, Mehrzweckraum sowie Mittagstisch besteht eine Kühlung. Sämtliche Räume der Shedhalle werden mit konditionierter Frischluft versorgt. Die Luftmengen sind gemäss den Personenbelegungen im Museum und dem Mehrzwecksaal ausgelegt. Auf den sechs Sheds Richtung Theilerhaus ist eine flächenbündige Photovoltaikanlage vorgesehen.

Die Planung der Instandsetzung Shedhalle erfolgte in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege. Dabei waren der Erhalt der historischen Gebäudestruktur, der äusseren Erscheinung sowie die Rekonstruktion der historischen Fenster von Bedeutung.

3.2. Instandsetzung Hochbau Süd

Der Hochbau Süd bildet den Abschluss der industriellen Bauten, welche sich mit dem Theilerhaus und der Shedhalle ab dem Jahr 1857 entlang der Hofstrasse entwickelt haben. Der mit dem zweiten Teil der Shedhalle realisierte Hochbau wurde im Jahr 1918 aufgestockt. Das Gebäude wurde im Jahr 2007 zusammen mit der Shedhalle unter Schutz gestellt und gilt heute als Baudenkmal von regionaler Bedeutung.

Im Hochbau Süd sind aktuell das Amt für Denkmalpflege und Archäologie, die Didaktik- und Büroräume des kantonalen Museums für Urgeschichte(n), das Amt für Kultur, das Didaktische Zentrum sowie Büroräume des Museums Burg Zug untergebracht. Mit Ausnahme des Didaktischen Zentrums, welches sich künftig im Neubau Ost befinden wird, verbleiben alle diese Nutzer nach Abschluss der Sanierung im bisherigen Gebäude.

Beim Hochbau Süd wird eine einfache Instandsetzung geplant. Im Vordergrund stehen die Fassadensanierung, die Optimierung der inneren Raumaufteilung sowie die Instandsetzung der Oberflächen. Die technischen Installationen sollen möglichst erhalten oder wiederverwendet werden, doch sind aufgrund von neuen Raumaufteilungen gewisse Anpassungen nötig. Die Wärmeverteilung wird neu über einen Technikgang unter der Shedhalle zum Gebäude geführt und über die bestehenden Steigzonen auf die Geschosse verteilt. Eine mechanische Lüftung ist nur bei fensterlosen Nebenräumen sowie beim Labor und den WC-Anlagen vorgesehen. Ebenso wie bei den baulichen Massnahmen wird bei der energetischen Sanierung der Fokus auf nur zwingend notwendige Arbeiten gelegt.

Die Skelettstruktur des Gebäudes aus bewehrtem Beton muss bezüglich Trag- sowie Erdbbensicherheit gemäss den aktuellen Normen ertüchtigt werden. Dies wird mit verstärkten Geschossdecken, verschiedenen zusätzlichen Wandscheiben aus Beton sowie einer Verstärkung des Treppenhaukerns erreicht.

Weil die Betonunterzüge teilweise eine zu geringe Bewehrungsüberdeckung aufweisen, werden die aktuellen Brandschutzvorschriften nicht erfüllt. Um einen ausreichenden Brandwiderstand zu erreichen, ist eine Verkleidung der Unterzüge erforderlich.

Ebenso wie bei der Shedhalle wurden die Instandsetzungsmassnahmen mit der kantonalen Denkmalpflege abgesprochen. Auch hier wurde der Schwerpunkt auf den Erhalt der historischen Gebäudestruktur, der äusseren Erscheinung sowie die Rekonstruktion der historischen Fenster inklusive Sonnenschutz gelegt.

3.3. Neubau Ost

Die städtebauliche Situation des Areals wird als Ergänzung zu den beiden instandgesetzten Gebäudetrakten Shedhalle und Hochbau Süd hangseitig mit einem in der Höhenentwicklung gegliederten Haupt- sowie einem flachen Anlieferungsbau ergänzt, welcher sich mit seinen Dimensionen am Annexbau des Theilerhauses orientiert.

Der fünfgeschossige Kopf des Neubaus ergänzt das Ensemble mit den Bauten Athene, Theilerhaus und Hochbau Süd zu einer arealübergreifenden Anlage mit markanten Hochpunkten.

Im Kopf des Neubaus sind zum Platz hin die öffentlich zugänglichen Bereiche – das Didaktische Zentrum, der Lesesaal des Staatsarchivs sowie die Ämter der Bildungsdirektion – angeordnet und profitieren von einer dreiseitigen Ausrichtung mit abwechslungsreichen Ausblicken. In den zwei obersten Geschossen sind das Amt für gemeindliche Schulen, das Amt für Mittelschulen und Pädagogische Hochschule sowie das Sekretariat der Direktion für Bildung und Kultur angeordnet. Das im 1. und 2. Obergeschoss untergebrachte Didaktische Zentrum befindet sich bereits heute auf dem Areal.

Der daran anschliessende flachere Gebäudetrakt nimmt neben den Lager- und Archivräumen auch den Bürobereich des Staatsarchivs auf. Dieser befindet sich im obersten Geschoss, so dass er durch Oberlichter ideal belichtet werden kann und unmittelbar an den Lesesaal im Kopfbau angebunden ist. Der Anschluss zum Hochbau Süd erfolgt über einen Treppenturm, welcher zwischen den unterschiedlichen Niveaus von Alt- und Neubau vermittelt. Die Untergeschosse umfassen nebst Lager- und Archivräumen einen Raum für die Kunstsammlung des Amtes für Kultur sowie zwei Kulturgüterschutzräume für das Staatsarchiv, das Amt für Denkmalpflege und Archäologie sowie das Museum für Urgeschichte(n) mit den entsprechenden speziellen baulichen und technischen Anforderungen. Weiter nehmen die unterschiedlichen Gebäudetechnikräume für die Arealversorgung, darunter auch die Energiezentrale mit einem Eisspeicher, einen Teil des unterirdischen Gebäudevolumens ein.

Die Fassade des Neubaus mit einer Verkleidung aus Holz entspricht den Anforderungen der Nachhaltigkeit. Die Holz-Metall-Fenster sind mit einem Lüftungsflügel ausgestattet.

Für das Tragwerk wurde nach der Evaluation von verschiedenen Systemen ein Betonskelett gewählt. Dieses hat gegenüber der Holz- oder Hybridbauweise den Vorteil, dass angesichts der geforderten hohen Nutzlasten für die Archivbestände sowohl die Deckenstärken als auch die Spannweiten optimiert werden können. Dadurch ergeben sich eine reduzierte Gebäudehöhe bei gleichbleibenden Raumhöhen sowie eine bessere Nutzungsflexibilität aufgrund des grösszügigeren Achsmasses.

Für die Erstellung des Neubaus mit bis zu drei Untergeschossen wird die östliche Hangflanke abgetragen, was Baugrubenabschlüsse bis zu einer Höhe von achtzehn Meter erfordert. Der Abdichtung des Bauwerks gegen eintretende Feuchtigkeit wird aufgrund der im Baugrund projektierten Kulturgüterschutzräume mittels einer sogenannten «Weissen Wanne» speziell Rechnung getragen.

Die geeigneten Dachflächen auf dem Kopfbau des Neubaus werden mit einer integrierten Photovoltaikanlage ausgestattet. Das Gebäude weist ein günstiges Verhältnis zwischen Grundfläche sowie Gebäudehülle auf und erfüllt die Vorgaben von Minergie-P-ECO.

3.4. Energiezentrale

Ursprünglich war vorgesehen, die Energieversorgung des Theilerareals mittels eines Wärmeverbunds im Zusammenhang mit den künftigen Neubauten auf dem Areal des ehemaligen

Kantonsspitals Zug zu gewährleisten. Nach vertieften Abklärungen setzte sich jedoch die Überzeugung durch, dass eine autonome Energieversorgung langfristig das für den Kanton bessere Szenario sein wird. Einerseits kann so die Versorgungssicherheit unabhängig vom Verlauf des Projekts auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals Zug garantiert werden. Andererseits ergeben sich mit einer autonomen Energieversorgung wesentliche Vorteile bezüglich Energiekosten und Nachhaltigkeit. Mit einer CO₂-neutralen Bilanz erfüllt der Kanton die Vorgaben des Energieleitbilds und nimmt damit seine Vorbildfunktion wahr.

Die Energiezentrale im 1. Untergeschoss des Neubaus versorgt das gesamte Theilerareal sowie die kantonalen Gebäude Athene, Wilhelmgebäude und Ziegelmatte auf dem benachbarten Grundstück mit Wärme und Kälte. Als Energiequelle dienen ein Eisspeicher sowie ein Erdsondenfeld. Für die Wärmeerzeugung sind Wärmepumpen vorgesehen. Der Strombedarf der Wärmepumpen wird durch die Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Shedhalle und dem Neubau grundsätzlich abgedeckt. Die thermische Energie für den Betrieb der Wärmepumpen wird prioritär aus dem Eisspeicher bezogen. Das dadurch entstehende Eis wird für die Kühlung im Sommer genutzt, so dass auf eine Kältemaschine verzichtet werden kann. Zur zusätzlichen Wärmeerzeugung dienen Erdwärmesonden, welche sich unter dem Neubau befinden. Diese können bei Bedarf über ein Rückkühlgerät regeneriert werden.

3.5. 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.

Das Herzstück der Gesamtanlage bildet ein zentraler Platz, von welchem aus das Theilerhaus, der Neubau Ost, die Shedhalle sowie der Industriegarten erschlossen wird. Er folgt als schiefe Ebene dem natürlichen Gefälle des Hangs. Der Platz erhält durch eine Bauminselform mit Aussen-sitzplätzen für den Mittagstisch der Shedhalle eine Differenzierung gegenüber der im Bereich der Shedhalle für den Warenumschlag sowie die Feuerwehrezufahrt ausgelegten Erschliessungsfläche. Eine weitere Anliefermöglichkeit befindet sich neben dem Haupteingang des Hochbaus Süd.

Direkt angrenzend an den zentralen Platz wird ein Industriegarten angelegt. Er dient als Aufenthalts-, Begegnungs- und Rückzugsort und kann von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Besucherinnen und Besuchern der auf dem Theilerareal untergebrachten Verwaltungseinheiten, Schülerinnen und Schülern der umliegenden Bildungsinstitutionen und der Quartierbevölkerung mitbenutzt werden. Auf zwei aus dem Bestand hervorgehenden Niveaus finden die Arealnutzer und -nutzerinnen Sitzgelegenheiten, Spielanlagen und Schattenplätze. Lichte Baumgruppen und Blumenwiesenflächen sorgen für eine lebendige und grüne Kulisse. Dieser mit sparsamen Mitteln gestaltete Aussenraum bietet als Baulandreserve Platz für ein weiteres Gebäude auf dem Areal in der Grössenordnung der Sporthalle, wie sie seinerzeit im Rahmen des Projektwettbewerbs WMS/FMS im Siegerprojekt vorgesehen war.

Entlang der Nordgrenze sind Infrastrukturelemente wie gedeckte und ungedeckte Fahrradabstellplätze, der Unterflurcontainer sowie die erforderlichen Umschlag- und Behindertenparkplätze angeordnet. Entsprechend dem Konzept eines möglichst verkehrsfreien Areals mit grösstmöglicher Aufenthaltsqualität sind die übrigen 92 Parkplätze im Parkhaus Athene vorhanden.

Wie bei den Gebäuden wird auch bei der Umgebung die SIA Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» berücksichtigt. Das bestehende Terrain wird so angepasst, dass das Gefälle zu sämtlichen Hauptzugängen maximal sechs Prozent beträgt. Damit ist die hindernisfreie Zugänglichkeit trotz den schwierigen topografischen und baulichen Rahmenbedingungen gewährleistet. Zum Theilerhaus wird mit einer Rampe entlang der Hofstrasse eine zusätzliche stufenlose Arealerschliessung geboten.

4. Teilprojekte Athene, Provisorium und Museum

4.1. Werkraum Athene

Der Werkraum der FMS befand sich bisher aus Platzgründen in dem zum Abbruch freigegebenen Gebäudetrakt östlich der Shedhalle. Im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben soll er im Eingangsbereich des Schulareals Athene neu errichtet werden. Im Gegensatz zur ursprünglichen Projektstudie, die einen unterirdischen Anbau an das Hauptgebäude mit einem Oberlichtband vorsah, ist das vorliegende Bauprojekt als einfacher Pavillon mit direktem Aussehen konzipiert.

Das Gebäude ist so platziert, dass der Baumbestand unberührt bleibt. Ebenso muss das gewachsene Terrain nur geringfügig angetastet werden. Der aus vorfabrizierten Holzelementen bestehende Werkraum unterstützt den gewünschten Ateliercharakter und fördert die kreative Arbeit der Schülerinnen und Schülern. Die einfache Formensprache und sichtbare Konstruktion setzen sich in einer entsprechenden Materialisierung fort.

Das Raumprogramm des Pavillons umfasst einen Werkraum mit 24 Arbeitsplätzen, einen Maschinenraum mit Sichtverbindung zum Werkraum sowie ein Materiallager. Nebenräume wie ein Eingangsbereich mit Garderoben, Toiletten mit einem integrierten Behinderten-WC, ein Entsorgungs- und Reinigungsraum sowie ein kleiner Technikraum ergänzen das Ateliergebäude.

4.2. Provisorium ehemaliges Kantonsspital Zug

Im Zusammenhang mit den Instandsetzungen der Shedhalle sowie des Hochbau Süd ist ein Provisorium für die dort untergebrachten Nutzungen erforderlich. Hierfür bieten sich die Räumlichkeiten des nahe gelegenen ehemaligen Kantonsspitals Zug an, welches seit dem im Jahr 2008 erfolgten Umzug nach Baar mit Zwischennutzungen belegt wird. Die Arbeitsplätze, Depot-, Archiv- und Lagerräume sowie Sonderflächen können dort gut organisiert werden und es fallen keine Mietkosten an.

Aufgrund der gravierenden baulichen und sicherheitstechnischen Mängel in dem zum Abbruch freigegebenen Osttrakt wurden die Kulturgüterschutzräume für das Amt für Kultur, das Amt für Denkmalpflege und Archäologie, das Museum für Urgeschichte(n) sowie das Museum Burg bereits im Jahr 2019 im Rahmen des ordentlichen Budgetprozesses im Obergeschoss des ehemaligen Behandlungstrakts realisiert. Nebst einer neuen Raumeinteilung mussten auch spezielle Anforderungen an das Raumklima, die Sicherheitstechnik sowie den Brandschutz erfüllt werden.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Objektkredit sollen nun die baulichen Massnahmen für den Umzug der Nutzungen, welche in der Shedhalle sowie im Hochbau Süd verblieben sind, vorgenommen werden. Die Raumbedürfnisse für die Übergangszeit wurden mit den betroffenen Ämtern und Institutionen abgeklärt und sind in die Planung eingeflossen. Dabei bildet das Museum für Urgeschichte(n) einen Spezialfall. Während der Umbauphase wird der Sammlungsbestand eingelagert und nur ein Didaktikbereich für das Publikum weitergeführt.

Der Aufwand der Umbauarbeiten wird so gehalten, wie dies für ein bewilligungsfähiges Projekt sowie einen reibungslosen Provisoriumsbetrieb erforderlich ist.

Das Provisorium wird bis zum Bezug der Shedhalle, des Hochbaus Süd sowie des Kulturgüterschutzraums auf dem Theilerareal in Betrieb bleiben.

4.3. Ausbau Museum

Der Kanton Zug verfügt über reiche Zeugnisse aus der Vergangenheit. Im Jahr 1930 konnte das erste urgeschichtliche Museum eingeweiht und 1946 an anderer Stelle wiedereröffnet werden. Im Jahr 1997 wurde das Museum von Grund auf neu konzipiert und an der Hofstrasse eingerichtet. Die Büro-, Arbeits- und Didaktikräume wurden im Hochbau Süd untergebracht. Der Ausstellungsbereich befindet sich in der Shedhalle. Dieser wurde so konzipiert, dass aktuelle Funde und Forschungsergebnisse laufend integriert werden können. Dementsprechend sind alle Bereiche der Dauerausstellung verschieb- und veränderbar.

Die digitalen Möglichkeiten haben in den letzten Jahrzehnten die Wissensvermittlung stark verändert, aber die Faszination des Publikums für Archäologie und Urgeschichte ist nach wie vor sehr gross. Für die Zukunft ist es deshalb wichtig, das erfolgreiche Grundkonzept der persönlichen Vermittlung weiterzuführen und die Dauerausstellung zukunftsorientiert zu gestalten. Dabei werden die Seeufersiedlungen (Pfahlbauten), die im Jahr 2011 von der UNESCO zum Welterbe erklärt wurden, einen Schwerpunkt in der Ausstellung bilden. Ausserdem braucht es vor allem Platz für interaktive Stationen und Sonderausstellungen, um neue Besuchende anzuziehen.

Das neue Museum soll mit modernem Design und mit genug Raum für neue Stationen aufwarten, die urgeschichtlichen Themen lebendig vermitteln und so eine Brücke zwischen Museum und Alltag schaffen. Diese neuen Elemente wie Forschungsstationen, offene Werkstätten und Nachbildungen von Originalen dienen zur Vertiefung der Ausstellungsthemen. Sie bilden neben den Siedlungsmodellen und Szenen die attraktivsten Elemente und ermöglichen es Besucherinnen und Besuchern, Urgeschichte selber zu erfahren. Beim Ausprobieren alter Techniken und Selber-Experimentieren sind die Erlebnisse am eindrücklichsten und die Erkenntnisse am grössten.

5. Kosten

5.1. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten basieren auf dem Kostenvoranschlag des Bauprojekts vom 5. Mai 2022 und setzen sich wie folgt zusammen (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$, inkl. MWST, Zürcher Baukostenindex 1. Oktober 2021):

Hauptprojekte

Neubau Ost	Fr.	49'489'000.–
Instandsetzung Hochbau Süd	Fr.	17'116'000.–
Instandsetzung Shedhalle	Fr.	19'209'000.–
Energiezentrale	Fr.	2'760'000.–
Umgebung	Fr.	3'052'000.–
Zwischentotal	Fr.	91'626'000.–

Teilprojekte

Werkraum Athene	Fr.	1'325'000.–
Provisorium	Fr.	3'270'000.–
Ausbau Museum	Fr.	1'700'000.–
Umzüge STA / DBK / Provisorium	Fr.	<u>750'000.–</u>
Zwischentotal	Fr.	7'045'000.–

Bauherrenleistungen

Kosten Bauherrschaft	Fr.	2'458'000.–
Kunst und Bau	Fr.	<u>500'000.–</u>
Zwischentotal	Fr.	2'958'000.–

Reserve 10 %

Reserve Hauptprojekte	Fr.	9'162'000.–
Reserve Provisorium	Fr.	327'000.–
Reserve Athene Werkraum	Fr.	<u>132'000.–</u>
Zwischentotal	Fr.	9'621'000.–

Landgeschäfte

Landerwerb Teilparzelle GS 2906	Fr.	<u>1'050'000.–</u>
Zwischentotal	Fr.	1'050'000.–

Total Planungs- und Baukosten inkl. Landgeschäfte	Fr.	112'300'000.–
---	-----	---------------

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

5.2. Kostenentwicklung

Zwischen den 112,3 Millionen Franken des Bauprojekts sowie den 92,7 Millionen Franken der vertieften Machbarkeitsstudie, die im Jahr 2018 in der Kantonsratsvorlage zum Projektierungskredit ausgewiesen wurden, besteht eine Kostendifferenz von 19,6 Millionen Franken. Diese basiert im Wesentlichen auf den folgenden Faktoren:

Neubau Ost	Fr.	+ 5'867'000.–
------------	-----	---------------

- Aufwändigere Baustelleninstallation zur Optimierung des Bauprozesses;
- grösseres Bauvolumen in den Untergeschossen für Energiezentrale und Eisspeicher;
- grössere Baugrube, aufwändigere Hangsicherung und Abdichtung wegen Eisspeicher;
- Vollgeschoss statt Zwischengeschoss;
- Photovoltaikanlage;
- aufwändigere Altlastensanierung.

Instandsetzung Hochbau Süd	Fr.	+ 2'511'000.–
----------------------------	-----	---------------

- Aufwändigere Erdbeben- und Brandschutzertüchtigung;
- aufwändigere Sanierung Gebäudetechnik;
- grössere Eingriffstiefe bei Innenausbau und Gebäudehülle.

Instandsetzung Shedhalle	Fr.	+ 1'737'000.–
--------------------------	-----	---------------

- Begehbarer Technikkorridor;
- Bodenersatz;
- Verdunkelungsvorrichtung Museum;
- aufwändigere Gebäudetechnik.

Energiezentrale	Fr.	+ 990'000.–
- Aufwändigere Gebäudetechnik wegen Systemwechsel		
Reserven 10 %	Fr.	+ 2'600'000.–
- Reserve Hauptprojekte (Erhöhung aufgrund grösserer Bausumme);		
- Reserve Werkraum Athene (im Projektierungskredit noch nicht ausgewiesen);		
- Reserve Provisorium (im Projektierungskredit noch nicht ausgewiesen).		
Landgeschäfte	Fr.	+ 1'050'000.–
- Erwerb Landstreifen Grundstück 2906		
Teuerung 4,7 %	Fr.	+ 4'845'000.–
- Gemäss Zürcher Baukostenindex Okt. 2020 bis Okt. 2021		

5.3. Objektkredit

Die Kosten für den Objektkredit setzen sich folgendermassen aus den Planungs- und Baukosten abzüglich der Endprognose des durch den Kantonsrat am 25. Juni 2020 genehmigten Projektierungskredits zusammen:

Total Planungs- und Baukosten	Fr.	112'300'000.–
Objektkredit Projektierung (Endprognose)	Fr.	<u>- 6'000'000.–</u>
Total Objektkredit Realisierung	Fr.	106'300'000.–

5.4. Subventionen

Da es sich bei der Shedhalle und dem Hochbau Süd um geschützte Denkmäler handelt, leistet die Stadt Zug als Standortgemeinde gemäss § 34 Gesetz über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz vom 26. April 1990 (Denkmalschutzgesetz, DMSG; BGS 423.11) Beiträge an die Kosten für substanzerhaltende Massnahmen.

Ebenso leistet der Bund für die Erstellung der beiden Kulturgüterschutzräume Beiträge.

Die voraussichtlichen Subventionsbeträge stellen sich wie folgt zusammen:

Beitrag Denkmalpflege Standortgemeinde Stadt Zug (Anteil 25 %)	ca.	Fr.	250'000.–
Beitrag Bund für Kulturgüterschutzräume	ca.	Fr.	<u>2'060'000.–</u>
Total Subventionsbeiträge	ca.	Fr.	2'310'000.–

5.5. Grundstücksumbuchung

Das Grundstück Nr. 4448 im Umfang von 3034 m² befindet sich aktuell im Finanzvermögen mit einem Buchwert von 2,985 Millionen Franken. Im Rahmen des vorliegenden Objektkredits für die Bauarbeiten muss durch den Kantonsrat der Übertrag ins Verwaltungsvermögen beschlossen werden.

5.6. Landerwerb

Sowohl für den Unterhalt, als auch für die Feuerwehr muss die Zugänglichkeit der Ostfassade des Neubaus Ost gewährleistet sein. Aktuell sind diese Anforderungen nicht gegeben, weshalb

ein Eingriff mittels einer Stützmauer nötig ist. Aus diesem Grund ist der Erwerb eines Landstreifens von ca. 5 Meter Breite des Grundstücks Nr. 2906 östlich der kantonalen Parzellen 1419, 4448 und 4436 unumgänglich. Mit der Stadt Zug als Grundeigentümerin konnte im Hinblick auf den Landkauf nach der Kreditgenehmigung eine Einigung erzielt werden.

5.7. Personalkosten

Nach dem Bezug der Hofstrasse 15 wird das Areal des ehemaligen Kantonsospitals Zug im Bau-recht an einen Investor abgegeben. Die freiwerdenden Ressourcen können beim Theilerareal eingesetzt werden, so dass sowohl für Hauswartung als auch für Technik und Unterhalt keine zusätzlichen Stellenprozente nötig sind.

Position	Pensen	Zusatzkosten / Jahr	Bemerkungen
Hauswartung	0 %	Fr. 0.–	Wird mit vorhandenem Personal geleistet
Reinigung	350 %	Fr. 220'000.–	Wird in der Erfolgsrechnung budgetiert
Technik, Unterhalt	0 %	Fr. 0.–	Wird mit vorhandenem Personal geleistet

6. Termine

6.1. Abhängigkeiten

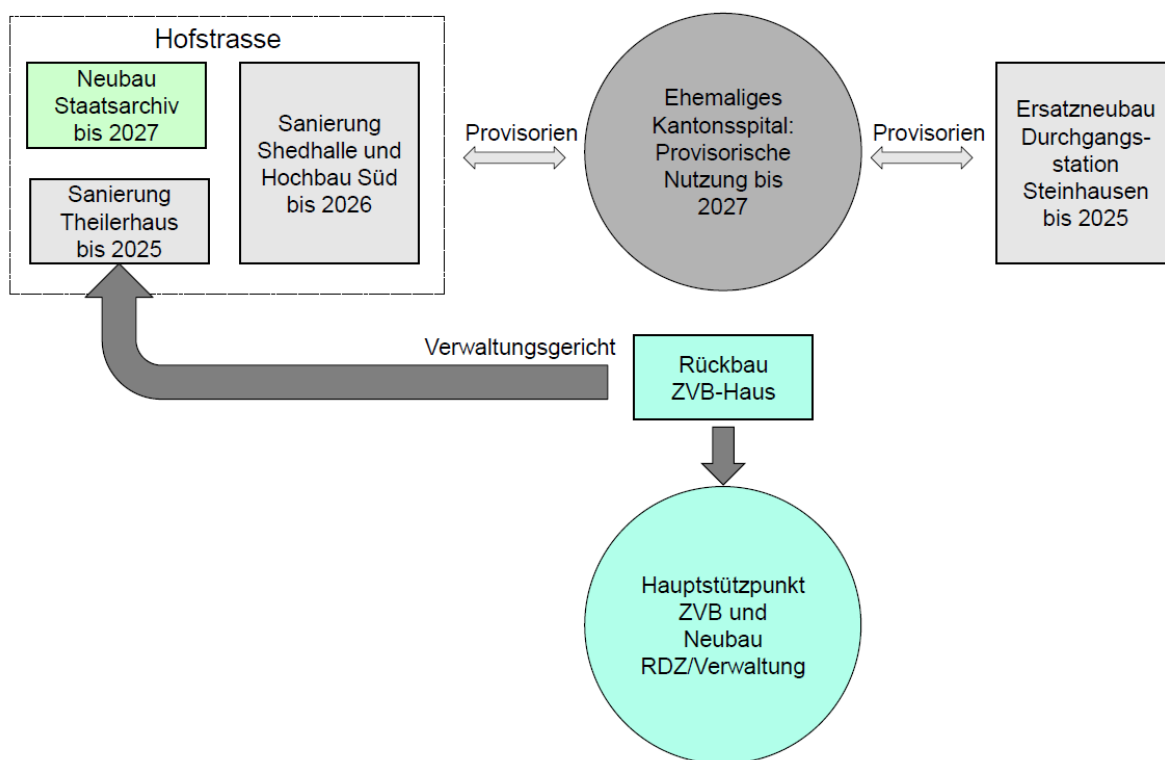


Abbildung 3: Darstellung der Abhängigkeiten

Wie unter Ziffer 4.2 beschrieben, werden während der Instandsetzung der Shedhalle sowie des Hochbaus Süd als Übergangslösung Räumlichkeiten auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals in Zug beansprucht. Mit der am 27. Mai 2022 erfolgten Genehmigung des Juryentscheids durch den Regierungsrat konnte der Ideen- und Investorenwettbewerb abgeschlossen und das Siegerkonzept für die Umsetzung des Bebauungsplans bestimmt werden. Bei den anschliessenden Verhandlungen mit dem Investor zum Baurechtsvertrag sowie zur Entwicklungsvereinbarung wurde die terminliche Abhängigkeit mit dem Projekt Instandsetzung Shedhalle

und Neubau Staatsarchiv berücksichtigt. Unter Ziffer 26 «Fristen» des Baurechtsvertrags wurde vereinbart, dass die durch das ADA belegten Provisoriumsflächen erst nach dem etappenweise vorgesehenen Bezug der neuen Räumlichkeiten an der Hofstrasse (zwischen Ende 2026 und Mitte 2027) freigegeben werden müssen.

6.2. Planungs- und Bauprozess

Für den kommenden Planungs- und Bauprozess ist folgender Terminplan vorgesehen:

4. Quartal 2022	Baubewilligungsverfahren
2. Quartal 2023	Ausführungsplanung und Ausschreibungen
2. Quartal 2024	Baubeginn
4. Quartal 2026	Bezug Shedhalle und Hochbau Süd
3. Quartal 2027	Bezug Neubau Staatsarchiv

6.3. Politischer Prozess

Der politische Prozess ist folgendermassen gegliedert:

27. Oktober 2022	Kantonsrat, Kommissionsbestellung
November 2022	Beratung Hochbaukommission
Dezember 2022	Bericht Hochbaukommission
Januar 2023	Beratung Staatswirtschaftskommission
Februar 2023	Bericht Staatswirtschaftskommission
2. März 2023	Kantonsrat, 1. Lesung
30. März 2023	Kantonsrat, 2. Lesung
Juni 2023	Ablauf Referendumsfrist

7. **Stellungnahme zu den Fragen der Staatswirtschaftskommission vom 29. Januar 2020**

Im Bericht und Antrag der Staatswirtschaftskommission (Stawiko) vom 29. Januar 2020 sind unter Ziffer 2.1 folgende sechs Forderungen aufgeführt mit der Bitte an den Regierungsrat, dazu im Rahmen der Vorlage zum Baukredit Stellung zu nehmen:

a) *Wie gross ist der Büroraumbedarf für die kantonale Verwaltung im Jahr 2026?*

Am 20. Oktober 2020 hat der Regierungsrat den Bericht vom 7. Oktober 2020 «Strategische Büroraumplanung für die kantonale Verwaltung Zug – Szenarien für die Belegung» zur Kenntnis genommen.

Dieser Bericht überprüft, aktualisiert und konkretisiert die vorhergehenden Versionen der strategischen Büroraumplanung für einen Grossteil der kantonalen Verwaltung, darunter auch das Direktionssekretariat der Direktion für Bildung und Kultur (DBKS), das Amt für Mittelschulen und pädagogische Hochschule (AMH) sowie das Amt für gemeindliche Schulen (AGS).

Für den Bericht gelten die strategischen Grundsätze des Regierungsrats:

- Planungshorizont zehn Jahre; neu bis 2035;
- Eigentum vor Miete;
- Konzentration der Ämter, Direktionen und Gerichte;
- Verdichtungspotenziale ausschöpfen.

In Aussprache mit dem Regierungsrat wurde für die Bedarfsermittlung festgelegt:

- Die IST-Arbeitsplatz-Zahlen 2015 gelten weiterhin als Basis (Stellenstopp bis 2019);
- für den Zeitraum 2020 – 2035 wird eine Entwicklungsreserve von 7,5 Prozent aufgerechnet, was einem jährlichen Wachstum von +0,5 Prozent entspricht.

Im Bericht wird für die im Zusammenhang mit der strategischen Büroraumplanung untersuchten kantonalen Verwaltungseinheiten ein Gesamt-Raumbedarf für das Jahr 2035 von 24'500 m² an obergeschossigen Hauptnutz- und Nebennutzflächen ausgewiesen.

b) Ist, unter Berücksichtigung anderer Bauprojekte, der Bedarf für ein zusätzliches Geschoss mit voll ausgebauter Büronutzung an der Hofstrasse 15 gegeben?

Der Bedarf für ein zusätzliches Geschoss ist gegeben. Damit können auch das DBKS und das AMH, die heute an der Baarerstrasse 19 und 21 eingemietet sind sowie die meisten Funktionen des AGS, welches im ehemaligen Personalhaus an der Artherstrasse 25 einquartiert ist, in das Eigentumsobjekt Hofstrasse 15 verlegt werden.

Das ehemalige Personalhaus wird bis voraussichtlich im Jahr 2030 noch als Büroraumprovisorium für die kantonale Verwaltung genutzt. Gemäss Bebauungsplan ist es künftig einer Wohnnutzung zuzuführen.

c) Wie hoch sind die effektiven Baukosten für das zusätzliche Geschoss, die in der Vorlage für den Planungskredit mit 4 Millionen Franken geschätzt worden sind?

Die Baukosten für die Aufstockung betragen 5,5 Millionen Franken. Die Mehrkosten von 1,5 Millionen Franken ergeben sich aufgrund des anstelle eines Zwischengeschosses eingefügten Vollgeschosses (siehe Ziffer 2.2). Für die rund 500 m² zusätzliche Nettogeschossfläche, die dazu gekommen sind, wurde mit Kosten von 3000.– Fr./m² gerechnet.

d) Können durch das zusätzliche Geschoss externe Mietkosten eingespart werden, wie hoch fallen die Einsparungen aus und ab wann können sie realisiert werden?

Durch das zusätzliche Geschoss können externe Mietkosten eingespart werden. Die Mietflächen für DBKS und AMH sowie für das Amt für Kultur an der Baarerstrasse 19 und 21 in Zug fallen weg. Dadurch können jährliche Mietkosten von 189 000.– Franken, exklusiv Nebenkosten, eingespart werden.

Es besteht eine feste Mietvertragsdauer bis zum 30. September 2028. Demnach fallen die Mietkosten ab Oktober 2028 weg.

e) Wird die Gesamtbürofläche der kantonalen Verwaltung (Bürofläche pro Person) durch das zusätzliche Geschoss erhöht?

Die Bürofläche pro Person wird durch das zusätzliche Geschoss nicht erhöht. Es werden entsprechende Mietflächen aufgelöst bzw. Büronutzungen aufgegeben.

f) Können allfällige nicht für die kantonale Verwaltung notwendige Büroflächen an Dritte vermietet werden und wie hoch sind die Einnahmen?

Aus heutiger Sicht können keine Büroflächen an Dritte vermietet werden.

Die freiwerdenden Mietflächen an der Baarerstrasse 19 und 21 werden abgemietet.

Die freiwerdenden Büroflächen an der Artherstrasse 25 sollen als Reserve für provisorische Nutzungen oder für plötzlich auftretenden Bedarf gehalten werden, bis das ganze Objekt geleert und einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Aktuell gibt es keinerlei Reserven, die kantonalen Gebäude sind voll belegt.

8. Finanzielle Auswirkungen und Anpassungen von Leistungsaufträgen

8.1. Finanzielle Auswirkungen auf den Kanton

Das Projekt ist in der Investitionsplanung des Regierungsrats enthalten.

Die restlichen Kosten von 55,3 Millionen Franken sowie die voraussichtlichen Erträge von 2,3 Millionen Franken, welche in der Finanztabelle nicht abgebildet werden können, fallen in den Jahren 2026 bis 2028 an. Die Abschreibungen sind gemäss § 14 Abs. 2 des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden (Finanzhaushaltgesetz, FHG; BGS 611.1) erst ab Nutzungsbeginn – ab dem Jahr 2026 – zu tätigen und können in der Finanztabelle nicht gezeigt werden.

A	Investitionsrechnung	2022	2023	2024	2025
1.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Ausgaben		4 985 000	23 000 000	26 000 000
	bereits geplante Einnahmen				
2.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Ausgaben		4 985 000	23 000 000	26 000 000
	effektive Einnahmen				
B	Erfolgsrechnung (nur Abschreibungen auf Investitionen)				
3.	Gemäss Budget oder Finanzplan: bereits geplante Abschreibungen				
4.	Gemäss vorliegendem Antrag: effektive Abschreibungen				
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				

8.2. Finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinden

Diese Vorlage hat keine finanziellen Auswirkungen auf die Gemeinden.

8.3. Anpassungen von Leistungsaufträgen

Diese Vorlage hat keine Anpassungen von Leistungsaufträgen zur Folge.

9. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen:

Auf die Vorlage Nr. 3480.2 - 17090 einzutreten und ihr zuzustimmen.

Zug, 20. September 2022

Mit vorzüglicher Hochachtung
Regierungsrat des Kantons Zug

Der Landammann: Martin Pfister

Der Landschreiber: Tobias Moser

Beilage:

- Beilage 1: Projektdokumentation vom 9. September 2022