

Nr. 2923.1

**Grosser Gemeinderat, Vorlage**

**Immobilien: Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug betreffend Grundstück Nr. 2030 (Erweiterung Regierungsgebäude);  
Genehmigung**

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 2923.1 vom 11. März 2025

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

**I Ausgangslage**

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2923 vom 25. Februar 2025.

**II Ablauf der Kommissionsarbeit**

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 11. März 2025 in Zehner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Stadtrat Urs Raschle und Marco Bendotti, Immobilienportfoliomanager, Finanzdepartement, sowie Regierungsrat Florian Weber und Kantonsbaumeister Urs Kamber. Auf die Vorlage wird eingetreten.

**III Erläuterungen der Vorlage (Teil 1)**

Zum Einstieg erläuterten der Regierungsrat und der Kantonsbaumeister das Projekt (Teil 1) anhand einer Präsentation (Beilage 1). Die Fragen der Kommission wurden anschliessend beantwortet. Der Stadtrat und der Immobilienportfoliomanager erläuterten im Anschluss die wesentlichen Aspekte der Vorlage (Teil 2). Die diesbezüglichen Fragen der Kommission wurden im Anschluss beantwortet.

Rückblick und Ausgangslage (Folien 3–4)

Bei den kantonalen Liegenschaften Neugasse 2 sowie dem Regierungsgebäude am Postplatz steht in den kommenden Jahren eine bauliche, gebäudetechnische und energetische Sanierung an. Parallel zu den fälligen Instandsetzungen sollen diese Gebäude organisatorisch und betrieblich für die Zukunft bereit gemacht werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geklärt werden, wie das am 2. November 2021 von den Kantonsratsmitgliedern Philip C. Brunner, Monika Barmet, Karen Umbach, Tabea Zimmermann Gibson, Barbara Gysel und Daniel Stadlin eingereichte und noch hängige Postulat betreffend «eine grosszügige, neue multifunktionale Infrastruktur für den Zuger Kantonsrat – mit publikumsattraktiver, öffentlicher Nutzung mit Ausstrahlungskraft» zu beantworten ist. Die Postulanten schlugen vor, einen neuen Kantonsratssaal auf dem Areal des alten Kantonsspitals anzusiedeln. Nach Eingang des Vorstosses wurde postwendend das Gespräch mit den Investoren gesucht. Diese waren aber mit ihrer Planung schon weit fortgeschritten und es stellte sich heraus,

dass es aufgrund der konzeptionellen Gegebenheiten keinen Sinn ergeben hätte, den Kantonsratssaal dort einzuordnen. In Rücksprache mit den Postulanten wurde dann für die Beantwortung mehr Zeit eingefordert, damit saubere Abklärungen gemacht werden können. Der Kanton Zug hat dann zusammen mit der Stadt Zug und unter Einbezug der Denkmalpflege eine Auslegeordnung durchgeführt, wo ein neuer Kantonsratssaal verortet werden könnte. Der Hauptgedanke war zu Beginn, eine Lösung für den Kantonsratssaal innerhalb des bestehenden Regierungsgebäudes zu finden. Dafür wurden mittels Machbarkeitsstudie sowohl die Erweiterung als auch die Aufstockung des Regierungsgebäudes sowie eine Variante unter Boden mit Oblicht geprüft. Die vorgelegten Lösungsansätze zur Verbesserung der knappen Platzverhältnisse innerhalb und ausserhalb des bestehenden Kantonsratssaals vermochten weder die betrieblichen noch die denkmalpflegerischen Anforderungen vollumfänglich zu erfüllen.

Mit einer Standortevaluation für einen Saalneubau wurde deshalb der Betrachtungsperimeter erweitert. Geprüft wurden unter anderem Standorte auf der Rössliwiese, im See oder in anderen Gebieten. Der Planungsperimeter wurde massgeblich erweitert, um einen möglichst breiten Fächer an Lösungsmöglichkeiten zu erhalten. Parallel zur Standortprüfung wurde mittels eines Benchmarkvergleichs mit den übrigen Parlamentssälen in der Schweiz der Raumbedarf des neuen Kantonsratssaals ermittelt. Dieser beläuft sich im mittleren Bereich der neueren Saalinfrastrukturen. Das Gebäude sollte nicht überdimensioniert sein, sondern ein gutes Mittelmass haben, einen modernen Parlamentsbetrieb ermöglichen und genügend Platz für Zuschauerinnen und Zuschauer sowie Medienschaffende bieten. Die Variante «Erweiterung Süd» erwies sich als Bestvariante. Der Neubau bietet Chancen, nicht nur für die Verwaltung, die dadurch mehr Platz erhält, sondern auch für die Parteien, zum Beispiel in Form von Kommissionszimmern, und für die Öffentlichkeit, einerseits mit dem angedachten «Café politique» im bestehenden Regierungsgebäude und andererseits mit der neuen Buvette im Neubau. Mit einer neuen Buvette und Toilettenanlage kann die Attraktivität des Landsgemeindeplatzes gesteigert werden. Der neue Saal würde auch den Parlamenten, die dort tagen, Rechnung tragen.

Die Baudirektion ist in Absprache mit dem Stadtrat zu dem Schluss gekommen, dass der Grosse Gemeinderat zunächst das Landgeschäft beraten muss. Sollte der Grosse Gemeinderat dem Vorvertrag für das Tauschgeschäft zustimmen, wird der Planungskredit für die Gesamtinstandsetzung von Neugasse 2 und dem Regierungsgebäude mit Neubau des Kantonsratssaals von der kantonalen Hochbaukommission und dem Kantonsparlament beraten. Der Kantonsrat wird erst dann über den Planungskredit sprechen, wenn geklärt ist, ob der Grosse Gemeinderat das Landgeschäft akzeptiert. Nach Zustimmung von beiden Seiten erfolgt ein Projektwettbewerb, dessen Ergebnis das Erscheinungsbild des neuen Gebäudes bestimmt. In der Vorlage zum Planungskredit ist ein Richtprojekt enthalten, das die Umsetzbarkeit des Ratssaals auf diesem Areal nachweist, aber nicht die architektonische Gestaltung des Gebäudes festlegt. Es soll kein pompöses Gebäude entstehen, sondern ein funktionales Ratssaalgebäude, das den Anforderungen gerecht wird. Der Architekturwettbewerb wird eine kreative und offene Auseinandersetzung mit der Aufgabe anstreben, um ein hochwertiges, passendes Design zu finden. Nach dem Wettbewerb wird das Kantonsparlament den Objektkredit genehmigen, wobei weiterhin die Möglichkeit besteht, ein Referendum zu verlangen, falls das Projekt nicht als geeignet empfunden wird. Es gibt also im gesamten Verfahren mehrere Gelegenheiten, um sich einzubringen oder Änderungen vorzuschlagen. Für den Grossen Gemeinderat geht es vorerst um ein Landgeschäft. Dennoch ist es wichtig, aufzuzeigen, wofür das Land gebraucht werden soll.

#### Gesamtinstandsetzung Neugasse 2 (Folien 5–6)

Mit dem Umzug der Gesundheitsdirektion in den Neubau RDVZ auf dem Areal An der Aa werden im Gebäude an der Neugasse 2 Flächen frei, die unter anderem für dringend erforderliche zusätzliche Sitzungszimmer und zur Entlastung des Regierungsgebäudes verwendet werden sollen. Das Ausweisbüro sowie die publikumsorientierten Dienste der Staatskanzlei, welche bisher im Regierungsgebäude untergebracht waren, sollen ins Erdgeschoss der Neugasse 2 verschoben werden. So kann die Neugasse 2 in Zukunft mehr Nutzungen für die Öffentlichkeit anbieten und zur zentralen Schaltstelle für Dienstleistungen der Verwaltung am Postplatz werden.

#### Gesamtinstandsetzung Regierungsgebäude (Folien 7–10)

Mit der Auslagerung des Ausweisbüros sowie der Dienste der Staatskanzlei, die nicht für den Ratsbetrieb benötigt werden, werden im Regierungsgebäude Flächen frei. Die Flächen im Hochparterre können mit Sitzungszimmern belegt werden, die den Kommissionen und den Fraktionen des Kantonsrats zur Verfügung stehen sowie von der Stadt Zug mitbenützt werden könnten. Mit dem Einbau einer Café-Bar im darunter liegenden Geschoss entsteht zusammen mit einem neuen Zugang zur bestehenden seeseitigen Terrasse ein attraktiver Aufenthaltsort an bester Lage, von dem ausserhalb des politischen Betriebs auch die Öffentlichkeit profitieren kann.

Im Obergeschoss bleibt der Regierungsratssaal bestehen. Der Kantonsratssaal kann frei gespielt werden zu einem multifunktionalen Versammlungs- und Veranstaltungsort. Es ist eine einmalige Chance, an dieser tollen Lage mitten in der Stadt einen zusätzlichen Raum zu schaffen, den die Öffentlichkeit und die Verwaltung nutzen können. Der Saal hat eine gute Grösse für verschiedene Nutzungen, er eignet sich für Ausstellungen, Apéros, Versammlungen, Symposien und Weiteres.

#### Neubau Kantonsratssaal (Folien 11–15)

Betreffend den Neubau des Kantonsratssaals fand ein umfangreicher Prozess statt, welcher über ein Jahr dauerte und an dem verschiedene Fachleute beteiligt waren. Die Stadt Zug war mit der Stadträtin Eliane Birchmeier, der Stadtarchitektin und dem Stadtschreiber vertreten. Beteiligt war auch die Denkmalpflege, weil das Regierungsgebäude schutzwürdig ist und bei einer Sanierung unter Denkmalschutz gestellt wird.

Für den Neubau des Kantonsratssaals wurden im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung zunächst zwölf Standortvarianten geprüft. Diese umfassen verschiedene Anordnungen entlang der Seepromenade sowie Varianten für An- oder Aufbauten am Regierungsgebäude. Die fünf besten Lösungsansätze wurden einer vertieften Abklärung unterzogen und bewertet. Dies waren folgende Standortvarianten:

- Neubau Rössliwiese Nord;
- Erweiterung Nord;
- Aufstockung Regierungsgebäude;
- Anbau Süd;
- Erweiterung Süd.

Die Variante „Erweiterung Süd“, die ein abgesetztes Volumen südlich des Regierungsgebäudes vorsieht, wurde als beste Lösung bewertet und bildet die Grundlage für den Antrag des Regierungsrats auf den Projektierungskredit. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass der Neubau vom Regierungsgebäude abgetrennt wird, um dessen solitäre Stellung zu erhalten, was auch aus technischen und fundierungstechnischen Gründen vorteilhaft ist. Die Studie bestätigt, dass das Volumen und die Nutzungen auf dieser Fläche umsetzbar sind, es handelt sich jedoch noch nicht um ein endgültiges Projekt. Der Zugang zum Neubau erfolgt über einen Windfang, der Rats- und

Publikumsbereich trennt, um die Sicherheitsanforderungen zu gewährleisten. Besucher gelangen über eine separate Treppe zum Besucherbalkon im 2. Obergeschoss, während Ratsmitglieder das Saalgeschoss über eine Wendeltreppe erreichen. Das Foyer umfasst Nebenräume wie Garderoben, Toiletten und eine Küche. Der Platz, auf dem heute eine kleinere Voliere steht, wird grosszügiger gestaltet, wobei die Silberlinde erhalten bleibt. Der Aussenbereich wird der neuen Buvette zugeordnet und die WC-Anlagen ebenfalls in diesen Bereich integriert, der direkt an den Landsgemeindeplatz angrenzt. Das Rondell wird im Rahmen des Wettbewerbs bewertet, um zu entscheiden, ob es integriert oder neu gestaltet wird. Der neue Ratssaal im Obergeschoss wird durch eine Wandelhalle erschlossen, und der Raumbedarf wurde anhand einer Analyse der Parlamentssäle in der Schweiz ermittelt. Durch die Abtreppung der Sitzplätze hat jedes Ratsmitglied eine gute Sicht auf das Rednerpult. Der Besucherbalkon für Publikum und Presse befindet sich im Galeriegeschoss. Der Neubau wird über grosse Fenster verfügen, die den Blick auf den See und die Berge freigeben. Im Untergeschoss sind technische Räume sowie Ersatzflächen für städtische Einrichtungen untergebracht, und eine direkte Anbindung an das Regierungsgebäude sorgt für eine effiziente Nutzung. Das Volumen des Neubaus wurde bewusst klein gehalten, um sich harmonisch in die Umgebung des Regierungsgebäudes einzufügen, und die genaue Ausformulierung wird durch einen Wettbewerb bestimmt.

#### Landgeschäft (Folien 16–18)

Der Anbau mit dem neuen Kantonsratssaal soll auf einer Teilfläche von ca. 610 m<sup>2</sup> des heutigen Grundstücks Nr. 2030 der Einwohnergemeinde Zug erstellt werden. Beim Neubau handelt es sich um ein kantonales Vorhaben, das vollumfänglich vom Kanton Zug finanziert wird. Die Stadt Zug muss sich finanziell nicht daran beteiligen. Ein kantonales Gebäude muss aus eigentumsrechtlichen und weiteren Gründen auf einem kantonalen Grundstück stehen. Darum ist die Teilfläche des städtischen Grundstücks und deren Eigentumsübertragung auf den Kanton Zug wichtig für das Projekt. Der Saalneubau wird ideell als gemeinsames Projekt von Kanton und Stadt Zug betrachtet. Die Finanzierung erfolgt durch den Kanton Zug.

## **IV Beratung I**

### **Fragen und Bemerkungen aus der Kommission**

**Frage:** Die erste Idee war, vom Regierungsgebäude weg zu gehen und den neuen Kantonsratssaal auf dem ehemaligen Kantonsspitalareal zu realisieren. Deshalb ist die Frage, inwieweit die Standortevaluation auch Standorte geprüft hat, welche sich weiter weg vom Regierungsgebäude befinden. Die fünf Standorte, welche vertieft abgeklärt wurden, liegen alle im oder um das Regierungsgebäude.

**Antwort:** Die Standortevaluation für den Zuger Kantonsratssaal war umfassend und es wurden verschiedene Standorte, nicht nur beim Regierungsgebäude, geprüft. Aufgrund beengter Platzverhältnisse und anderer Herausforderungen im bestehenden Saal entstand das Bedürfnis nach einer neuen Infrastruktur. Es gibt unterschiedliche Meinungen zur Eignung des aktuellen Saales; einige fühlen sich wohl, andere sehen Verbesserungsbedarf. Die Idee der Postulanten war, einen Neubau auf dem Areal des ehemaligen Kantonsspitals zu prüfen. Der Regierungsrat stellte fest, dass dieses Areal nicht geeignet ist. Eine Machbarkeitsstudie untersuchte Lösungen innerhalb des bestehenden Volumens, die jedoch die Anforderungen nicht erfüllten. Intensive Diskussionen mit der Denkmalpflege und Prüfungen von Aufstockungen und Anbauten des heutigen Regierungsgebäudes führten zu keinem zufriedenstellenden Ergebnis. Daher wurden zwölf Varianten auf ihre Standorttauglichkeit geprüft. Die Variante "Erweiterung Süd" erwies sich als die beste Lösung, da sie

Vorteile für den Ratsbetrieb und eine überzeugende städtebauliche Einbettung bietet. Viele Punkte sprachen am Ende für diese Variante.

**Frage:** Es ist schwer nachzuvollziehen, warum die Integration eines neuen Kantonsratssaals auf dem ehemaligen Kantonsspitalareal nicht möglich war und warum das dem Gesamtkonzept nicht zugemutet werden konnte. Dieses Land hätte dem Kanton Zug gehört. Jetzt wird dort ein privates Projekt umgesetzt. Jetzt soll die Stadt Zug ein Grundstück für den Neubau hergeben. Und der Platz, der nun als Standort für den Neubau des Kantonsratssaals ausgewählt wurde, ist von der Zuger Bevölkerung zu verschiedenen Gelegenheiten sehr besetzt. Deshalb wäre es meines Erachtens besser, für den Neubau einen Standort zu wählen, bei dem nicht ein zentraler Platz abgeschnitten wird.

**Antwort:** Das ehemalige Kantonsspitalareal ist aufgrund eines rechtskräftigen Bebauungsplans und eines abgeschlossenen Vertrags mit einem Investor nicht für den Neubau des Kantonsratssaals geeignet. Der Vorstoss kam zu spät, um die Spielregeln zu ändern. Es stellt sich die Frage, ob der Standort für den Saalneubau geeignet ist, da 610 m<sup>2</sup> des städtischen Grundstücks und ein Teil des kantonalen Grundstücks benötigt werden. Ein Teil des städtischen Grundstücks wird derzeit als Vogelvoliere genutzt, deren Zukunft unklar ist. Der Neubau würde der Öffentlichkeit zusätzliche Räumlichkeiten, eine Buvette, eine Gartenterrasse und eine aufgewertete Umgebung bieten. Historisch gesehen ist der Standort zwischen Landsgemeindeplatz und Regierungsgebäude bedeutend. Die Parlamente setzen sich für die Bevölkerung ein und gestalten das Zusammenleben in Zug mit. Der Neubau würde den Parlamenten eine moderne Infrastruktur und der Öffentlichkeit attraktive Nutzungsmöglichkeiten bieten.

**Frage:** Das vorwiegende Argument für den Saalneubau ist, dass zu wenig Platz für den Ratsbetrieb vorhanden ist. Mit dem Wegzug der Gesundheitsdirektion werden im Gebäude an der Neugasse 2 Flächen frei, mit denen viele räumliche Probleme gelöst werden können. Die vorgebrachten Vorteile des Neubaus sind: Die Parlamentarierinnen und Parlamentarier des Kantonsrats haben mehr Platz und erhalten einen repräsentativeren Saal, eine Café-Bar, mehr Sitzungszimmer und eine Wandelhalle für den Ratsbetrieb. Das sind die Hauptargumente für den Neubau. Ansonsten gibt es keine Optimierungen, die in das Projekt einfließen?

**Antwort:** Die beengten Platzverhältnisse im Kantonsratssaal betreffen sowohl Parlamentarier als auch Besucher, wobei einige Parlamentarier die Nähe im Saal schätzen, besonders nach den Erfahrungen während Corona. Der Neubau des Kantonsratssaals wurde daher bewusst in mittlerer Grösse geplant, um diese Balance zu wahren. Der alte Saal wird nach dem Neubau für öffentliche Nutzungen freigegeben, und das Foyer im Erdgeschoss soll auch für Veranstaltungen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, um einen zusätzlichen Mehrwert zu bieten.

**Ergänzung:** Ein weiteres wichtiges Argument für den Neubau ist die unzureichende Haustechnik im alten Kantonsratssaal, der im Frühling und Sommer sehr heiss wird und eine unzureichende Lüftung aufweist. Es wären umfangreiche technische Eingriffe notwendig, die aufgrund der begrenzten Fläche und der Denkmalpflege problematisch wären. Diese Herausforderungen machen ein neues Gebäude, das von Anfang an den modernen technischen und räumlichen Anforderungen entspricht, zu einer besseren Lösung.

**Frage:** Den Ausführungen kann entnommen werden, dass Teile des Projekts, wie beispielsweise die Buvette und die Café-Bar, für die Öffentlichkeit bestimmt sind und das bestehende Gebäude für den Ratsbetrieb nicht mehr à jour ist. Die Stadt Zug hat an diesem Standort bereits heute beengte

Verhältnisse. Für das Seenachtsfest zum Beispiel bräuchte es mehr Platz, weil die Stadt wächst. Das Zentrum der kantonalen Verwaltung befindet sich auf dem Areal An der Aa. Wie wäre es, wenn der Kanton Zug die heute im Regierungsgebäude untergebrachten Nutzungen dorthin verschieben und die Stadt Zug dem Kanton das Regierungsgebäude abkaufen würde? Die Stadt Zug könnte diese Räumlichkeiten gut brauchen und der Kanton Zug hätte genügend Platz auf seinem Kantonsareal. Wurde diese Möglichkeit auch angeschaut?

**Antwort:** Dafür wären grosse betriebliche Umstrukturierungen erforderlich. Die Baubewilligung für das Bauprojekt auf dem Areal An der Aa für den neuen ZVB-Hauptstützpunkt sowie das Gebäude für den Rettungsdienst Zug und die kantonale Verwaltung wurde erteilt. Das Projekt kann wie geplant realisiert werden. Auch wenn man das für eine gute Idee halten würde, wäre man dafür mindestens einen Schritt zu spät. Auf der anderen Seite wird mit dem – auch historisch betrachtet – zentralen Standort des Saalneubaus neben dem Regierungsgebäude auch der Bedeutung der Parlamente Rechnung getragen. Aus Sicht der Baudirektion ist deshalb der Saalneubau gut verortet.

**Frage:** Inwiefern wurde bei der Standortwahl der öffentliche Aussichtsschutz berücksichtigt?

**Antwort:** Es gibt einen Passus im Baugesetz, dass vom Postplatz Richtung See eine Blickbeziehung zu gewährleisten ist. Das ist unter anderem auch ein Grund dafür, dass das Gebäude abgesetzt wird. Durch die abgesetzte Situierung des Neubaus bleibt der Blickbezug zum See erhalten. Je nachdem, wo man steht – nicht von überall –, findet der Bezug zum See statt. Darauf wurde geachtet. Auch wenn der Passus voraussichtlich in Zukunft nicht mehr in gleicher Schärfe im Baugesetz enthalten sein wird, wurde der in der Bauordnung geforderte öffentliche Aussichtsschutz, welcher für den Seeblick vom Postplatz aus gefordert wird, berücksichtigt.

**Frage:** Hat die kommende Seeufergestaltung einen Einfluss auf das Projekt?

**Antwort:** Die Seeufergestaltung ist ein städtisches Projekt. Wenn die Seeufergestaltung kommt, würde das selbstverständlich aufeinander abgestimmt werden. Die Stadt Zug hat aber mit dem Seeuferkonzept nicht im Sinn, überall ins Seeufer einzugreifen. Die Seeufergestaltung soll analysiert und überprüft werden. Der Schwerpunkt liegt dabei im Bereich der Katastrophenbucht.

**Ergänzung:** Die Aufwertung der Umgebung im Gesamtkontext ist beim vorliegenden Projekt ein sehr wichtiger Aspekt. Heute gibt es Bereiche um das Regierungsgebäude, die von der Bevölkerung nicht genutzt werden können. Mit dem neuen Ratssaalgebäude bietet sich die Chance, die Umgebung am Übergang zwischen Vor- und Altstadt räumlich aufzuwerten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Das ist ein wesentliches Ziel des Projekts, weil der Umgebung an diesem Ort eine hohe Bedeutung zukommt.

**Frage:** Ist die öffentliche Nutzung dauerhaft angedacht oder nur während des Betriebs? Hat man sich zum Betrieb der Café-Bar im Regierungsgebäude und der multifunktionalen Nutzung des Saales Gedanken gemacht, damit eine genügende Auslastung erzielt werden kann?

**Antwort:** Die Nutzung des neuen Ratssaals wird wie beim bestehenden Saal gehandhabt, wobei eine vollständige Öffnung abgelehnt wurde. Der Saal wird weiterhin primär für Parlamentssitzungen genutzt und nicht für andere Zwecke wie Schulunterricht. Die Café-Bar und die neue Buvette sollen attraktive Betriebszeiten für die Bevölkerung haben, ähnlich dem bestehenden Gastroangebot an der Seepromenade. Lange Öffnungszeiten sind wünschenswert, aber es muss ein geeigneter Betreiber gefunden werden. Mit der Café-Bar und der Terrasse entsteht ein zusätzliches Angebot und ein

attraktiver Aufenthaltsort für die Öffentlichkeit. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug wird über den Landerwerb und den Tauschvertrag für das benötigte städtische Grundstück abstimmen. Ohne Zustimmung wird der Regierungsrat die Vorlage zurückziehen und die Sanierung der Gebäude vorantreiben, der Saalneubau würde nicht weiterverfolgt. Bei Zustimmung tritt der Tauschvertrag erst mit einer rechtskräftigen Baubewilligung in Kraft. Nach Zustimmung des Kantonsrats zum Planungskredit beginnt die Planung und der Projektwettbewerb. Die Bevölkerung wird das Siegerprojekt sehen und der Baukredit wird eingeholt, mit Referendumsmöglichkeiten. Erst nach Baueingabe und Baubewilligung tritt der Tauschvertrag in Kraft. Ohne Zustimmung des Grossen Gemeinderats kommt die Vorlage nicht in den Kantonsrat. Der Regierungsrat sieht die finanzielle Lage und den Sanierungsbedarf als Chance für den Anbau mit neuem Kantonsratssaal. Die Baudirektion hat das Projekt gestartet und der Regierungsrat hält es für wert, einen Wettbewerb durchzuführen.

**Frage:** Der Tauschvertrag sieht vor, dass der Kanton Zug für das städtische Bodenstück Realersatz bietet. Konnte in der Zwischenzeit ein Tauschobjekt evaluiert werden, das der Kanton Zug der Stadt Zug zum Tausch anbieten kann?

**Antwort:** Es kommt häufig vor, dass der Kanton und die Stadt Zug Grundstücke tauschen, wie beim Gaswerkareal. Derzeit hat der Kanton kein geeignetes Grundstück, aber dies könnte sich bis 2030 ändern. Der Vertrag erlaubt bis zur Rechtskräftigkeit des Hauptvertrags einen Grundstückstausch. Andernfalls muss der Kanton den Wert des Grundstücks in Geld ausgleichen.

**Antwort:** Die Stadt Zug wurde von Anfang an in den Prozess einbezogen, insbesondere das Baudepartement im Studienverfahren. Der Stadtrat erhielt die Anfrage des Kantons in der letzten Legislatur und entschied, die Möglichkeit eines neuen Saals für den Ratsbetrieb zu prüfen. Der Stadtrat hinterfragte und prüfte kritisch verschiedene Meilensteine und entschied, das Projekt als Chance zu betrachten. Das Projekt ist bedeutend, nicht wegen des Volumens, sondern wegen des Standorts. Es erfordert Mut und bringt Bewegung in die politische Landschaft. Der Stadtrat sieht das Projekt als politisch-demokratisch richtungsweisend und blieb überzeugt, dass es wert ist, weiterverfolgt zu werden. Der Saalbau hat viele Emotionen ausgelöst, aber manchmal braucht es Mut für grosse Entscheidungen. Nun liegt es am Grossen Gemeinderat, zu entscheiden, ob das Projekt umgesetzt wird.

## **V Erläuterungen der Vorlage (Teil 2)**

**Urs Raschle** und **Marco Bendotti** erläutern die Vorlage anhand einer weiteren Präsentation (siehe Beilage 2). Die wesentlichen Informationen sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

### Ausgangslage (Folie 2)

Die neue Infrastruktur für den Ratsbetrieb ist seit längerem ein Thema, und der Stadtrat hat die Erweiterung oder den Neubau des Saals als Chance zur Verbesserung gesehen. Besonders an warmen Tagen ist der Aufenthalt im Saal unangenehm, trotz der Klimaanlage, was das Anliegen, die Situation zu verbessern, gerechtfertigt. Zudem wollte der Stadtrat auch die bestehende Buvette am Landsgemeindeplatz verbessern. Der Stadtrat erklärte seine Bereitschaft, über die Abtretung einer städtischen Teilfläche für den Neubau des Saals zu verhandeln, allerdings nur im Rahmen eines Tauschgeschäfts. Die Stadt Zug hat dem Kanton bereits passende Tauschflächen vorgeschlagen, aber die Suche nach einem geeigneten Grundstück erwies sich als schwierig. Der langwierige Prozess führte dazu, dass die Vorlage des Regierungsrats erst spät in den politischen Prozess

eingebraucht wurde. Der Stadtrat lehnt es ab, dass der GGR zuerst über den Tauschvertrag debattiert, ohne das genaue Ziel zu kennen, und bestand darauf, dass beide Vorlagen gleichzeitig veröffentlicht werden.

#### Rahmenbedingungen (Folien 4–5)

Im Grundsatz ist der Stadtrat bereit, das städtische Grundstück zur Verfügung zu stellen, möchte aber Land tauschen, nicht abgeben. Deshalb ging es dann darum, den Wert der Fläche zu ermitteln. Das Grundstück GS Nr. 2030 liegt in der Kernzone A der Stadt Zug und ist im Verwaltungsvermögen zu einem Buchwert von CHF 0.00 bilanziert. Im Sommer 2024 wurde dann mit dem Regierungsrat der Kompromiss gefunden, dass das Grundstück ökonomisch bewertet wird, damit auch ein gleichwertiges Grundstück in einer anderen Zone getauscht werden kann. Der ökonomische Wert für dieses Grundstück wurde nach intensiven Diskussionen gemeinsam auf CHF 3'000.00 pro m<sup>2</sup> festgelegt.

Der Durchbruch in den Verhandlungen kam durch die ökonomische Bewertung, die den Landtausch konkretisierte. Beim Tausch müsste ein Grundstück von 600 m<sup>2</sup> in der Kernzone gegen ein gleichwertiges Stück Land getauscht werden, doch ein entsprechendes Grundstück in der Kernzone zu finden, ist nahezu unmöglich. Durch die Festlegung des Wertes von CHF 1,8 Mio. kann nun auch ein Grundstück in der Wohnzone oder der Zone OelB als Tauschobjekt in Betracht gezogen werden. Wenn der Wert des Tauschgrundstücks leicht abweicht, kann die Differenz ausgeglichen werden. Derzeit gibt es noch kein geeignetes Grundstück, doch die Stadt Zug hofft, dass sich durch die Dynamik der Verhandlungen eine Möglichkeit für einen Tausch ergibt. Sollte bis zur Baubewilligung kein Tauschgrundstück gefunden werden, muss ein klares rechtliches Verhältnis bestehen, da der Kanton Zug sonst nicht auf städtischem Land bauen kann. In diesem Fall wäre die Stadt Zug bereit, die städtische Teilfläche zu verkaufen, um dem Kanton Zug eine geregelte Realisierung des Projekts zu ermöglichen.

#### Weitere Bedingungen (Folie 6)

Was die weiteren Bedingungen betrifft, kann dem Kanton Zug zugutegehalten werden, dass er gegenüber der Stadt Zug durchaus grosszügig ist. In der neuen Struktur bleibt für die Stadt Zug alles bei den bestehenden Konditionen.

#### Erwägungen des Stadtrates (Folie 7)

Der Kanton Zug und die Stadt Zug teilen bei diesem gemeinsamen Projekt die Überzeugung, dass unsere Demokratie einen Wert hat. Darum will die Stadt Zug auch Hand bieten, dass sich die Infrastruktur verbessert. Die Vorteile, die sich im Seebecken und am Landsgemeindeplatz ergeben, sind zu erarbeiten. Die Stadt Zug ist der Ansicht, dass das Projekt eine gute Raumdefinition hervorbringen kann. Im Zusammenhang mit der Voliere müssen Alternativen geprüft werden. Die Stadt Zug ist mit dem Ornithologischen Verein im Gespräch. Es muss aber auch Verständnis dafür aufgebracht werden, dass nicht schon jetzt die Situation und Zukunft der Voliere durchgeplant und alle Lösungsmöglichkeiten vorgelegt werden können, wenn es am Schluss gar kein Projekt oder keine Baubewilligung gibt. Das sollte phasenabhängig angegangen werden. Falls es einen Projektwettbewerb geben wird und sich ein gutes Ergebnis abzeichnet, wird auch konkretisiert, wie man mit dem Ornithologischen Verein zu einer vernünftigen und guten Lösung kommt.

Der Ornithologische Verein hat von einer Delegation des Kantons und der Stadt vor einem Jahr Informationen zu diesem Projekt erhalten. Demnach weiss der Verein, dass dieser Neubau am Standort der neueren Voliere kommen könnte. Stadt und Kanton sind mit dem Ornithologischen Verein im Austausch.

## **VI Beratung II**

### **Fragen und Bemerkungen aus der Kommission**

**Frage:** Gemäss Bauordnung ist die Umsetzung an diesem Standort meiner Meinung nach so nicht möglich.

**Antwort:** Das ist ein Problem, das der Kanton Zug lösen muss. Die Stadt Zug kann dem Kanton nicht die Projektentwicklung und Projektreife abnehmen. Es stellen sich auch Fragen bezüglich der Zone. Zudem muss das Projekt unter ISOS und schweren Restriktionen erstellt werden. Das muss alles im Prozess geklärt werden. Falls das Projekt nicht umsetzbar ist, wird es auch keinen Landtausch geben.

**Ergänzung:** Zur Frage, warum der Stadtrat mit dieser Vorlage in den GGR kommt, möchte ich betonen: Die Stadt Zug wollte von Anfang an einer Ermöglichung der Erweiterung nicht prinzipiell im Weg stehen. Der Stadtrat ist der Meinung, dass die politische Diskussion zugelassen werden soll. Er hätte zu einem Tauschgeschäft auch von Beginn weg oder während des Prozesses Nein sagen und die Diskussion dazu verhindern können. Dies würde dem Projekt aus Sicht des Stadtrates aber nicht gerecht. Die BPK, GPK und der GGR sollen darüber beraten können. Als eher kritisch erachtet der Stadtrat den Zeitplan des Regierungsrates. Aber mehr als mehrmals darauf hinzuweisen, dass es sinnvoll wäre, das miteinander zu machen, kann der Stadtrat nicht. Aktuell befindet sich das Geschäft mit der Vorlage zur Genehmigung des Landtauschs bei der Stadt Zug. Wie der Kanton Zug damit umgehen wird, ist eine andere Frage.

**Frage:** Wie die Nachfrage beim Vorsteher der Baudirektion ergeben hat, ist der Kanton Zug nicht gewillt, das Regierungsgebäude zu verkaufen. Für die Stadt Zug ist der Landsgemeindeplatz ein Herzstück. Soeben hat dort die Fasnacht stattgefunden. Der Platz ist der wichtigste Zuger Veranstaltungsort im Aussenbereich. Wenn der Kanton Zug nicht bereit ist, irgendetwas abzugeben, warum soll die Stadt Zug dazu bereit sein? Wo ist der Benefit für die Stadt? Die Stadt soll ihr Zentrum dem Kanton abgeben, der sich sonst schon recht breit machen und obrigkeitsseitig verwirklichen kann und der offensichtlich beim ehemaligen Kantonsspitalareal keine Vision mit Blick über den See gehabt hat. Aus diesen Gründen bin ich kategorisch dagegen. Trotzdem ist das Vorgehen des Stadtrates richtig, das Geschäft dem GGR vorzulegen, damit dieser es prüfen und diskutieren kann.

**Antwort:** Trotz allem hat die Stadt Zug sehr wenig Land. Wenn in den nächsten Jahren beim Kanton Zug eine Möglichkeit für einen Landtausch vorhanden ist und die Stadt Zug einen Nutzen sieht, wäre das eine Option, die sich die Stadt Zug nicht verspielen sollte.

**Frage:** Sehr kritisch stehe ich dem Punkt gegenüber, dass wir nicht wissen, ob es überhaupt eine Tauschfläche geben wird. In diesem Zusammenhang ist von Interesse, welche Landflächen die Stadt Zug mit dem Kanton Zug eruiert hat. Es gäbe gleich daneben beispielsweise die Vorstadt, die für die Stadt Zug irgendwann interessant werden könnte. Wenn die Stadt Zug einen Deal eingeht, ohne zu wissen, was sie bekommt, ist die Befürchtung, dass sie nichts bekommt, ausser einer Geldleistung. Hat die Stadt Zug konkrete Landstücke angeschaut, die mit dem Kanton Zug getauscht werden könnten?

**Antwort:** Ja, es wurden konkrete Grundstücke angeschaut. Beispielsweise wäre ein Teil des Gaswerkareals (Bereich hinter der KBZ) für die Stadt Zug sehr spannend. Mit diesem Vorschlag ist die Stadt Zug beim Kanton Zug aber auf Widerstand gestossen, weil das KBZ mittelfristig erweitert werden soll. Der Kanton ist deshalb der Meinung, dass er dieses Areal braucht. Weitere Landstriche im Göbli wurden ebenfalls angeschaut. Es ist wirklich nicht ganz einfach. Darum wurde der Passus

eingebraucht, dass irgendwann die Suche nach einem Tauschobjekt abgeschlossen werden muss und nach dieser Frist Geld fliesst. Eine zeitlich unbefristete Lösung, bei der sich der Abschluss des Tausches endlos hinauszögern könnte, wäre für den Stadtrat nicht in Frage gekommen. Damit hätte die Stadt Zug ein schwaches Pfand in der Hand.

**Frage:** In Zusammenhang mit der Ablehnung des Stadttunnels war auch die Vorstadt ein Thema. Wurde mit dem Kanton Zug auch über die Vorstadt diskutiert?

**Antwort:** Nein. Das Problem in der Vorstadt ist nicht, dass sie im Eigentum des Kantons ist, sondern es handelt sich um öffentlichen Grund. Die Kantonsstrassen gehören zum Kanton. Aber nur die Strassen und nicht die Fläche bei der Vorstadt. Erstens liegt das bei der Sicherheitsdirektion und zweitens ist darüber mit dem Kanton Zug sehr schwierig zu diskutieren. Im Zuge des nun gestarteten Prozesses zur Mobilitätsstudie kann hier allenfalls wieder Bewegung in die Sache kommen.

**Ergänzung:** Die Verpflichtung zur Kantonsstrasse ist übergeordnet vom Bund. Der Kanton Zug kann nicht eigenmächtig bestimmen, dass er die Kantonsstrassen nicht mehr will.

**Frage:** Das Baurecht für das ehemalige Kantonsspitalareal wurde im Kantonsrat 2022 gesprochen. Die Planung wurde schon in der letzten Legislatur aufgelegt. Das geht nicht auf. Der Kanton könnte auf seinem eigenen Grundstück eine neue Infrastruktur für den Ratsbetrieb realisieren. Aber der Kanton Zug vergibt das Areal im Baurecht an die Anlagestiftung der Crédit Suisse und nimmt als Standort für den neuen Kantonsratssaal einen zentralen Platz in der Stadt Zug. Aus dem Tauschvertrag ist herauszulesen, dass der Kanton Zug nicht wirklich gewillt ist, der Stadt Zug im Tausch eine adäquate Landfläche abzugeben, sondern dass der Kanton die städtische Teilfläche kaufen möchte.

**Antwort:** Zum ehemaligen Kantonsspitalareal kann gesagt werden, dass das Baurecht der Abschluss des ganzen Verfahrens war. Begonnen hat das Verfahren im Jahr 2019 mit der Investorensuche. Der Moment des Vorstosses war zu spät für eine Prüfung. Man hätte vertragsbrüchig werden müssen.

**Frage:** Ist es korrekt, dass für das Regierungsgebäude der Schutzstatus noch nicht abschliessend geklärt ist?

**Antwort:** Das Gebäude ist im Inventar der schützenswerten Bauten des Kantons erfasst. Bei einem Bauprojekt würde es unter Schutz gestellt, damit es entsprechend saniert wird.

**Antwort:** Die Vorgeschichte war, dass zuerst das Büro Röösl Architekten mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt wurde, zu prüfen, ob sich innerhalb des bestehenden Volumens des Regierungsgebäudes eine Lösung für einen Saal geeigneter Grösse verwirklichen lässt. Dabei wurde vertieft geprüft, was möglich ist. Erst mit dem Einwand der Denkmalpflege, wie wenig man eingreifen darf, hat sich die Planung aus diesem Gebäude heraus bewegt und das ganze Seeufer wurde mit einer Studie auf die Standorttauglichkeit für mögliche Varianten überprüft. Es wurde ein sehr grosser Aufwand betrieben.

**Frage:** Nicht abschliessend beantwortet hat die Baudirektion die Frage, wieso der Kantonsratssaal am Seeufer sein muss. Warum sind nicht andere Standorte geprüft worden?

**Antwort:** Das ist eine Frage, die an den Baudirektor gestellt werden muss.

## **VII Zusammenfassung**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2923 vom 25. Februar 2025 empfiehlt die BPK, die Vorlage Immobilien: Vorvertrag zu einem Tauschvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug betreffend Grundstück Nr. 2030 (Erweiterung Regierungsgebäude); Genehmigung, abzulehnen.

Die BPK lehnte den Antrag des Stadtrats, den Vorvertrag zu einem Tauschvertrag vom 21. Oktober 2024 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug zu genehmigen, mit 10:0 Stimmen ab.

## **VIII Antrag**

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage Nr. 2923 einzutreten und
- den Vorvertrag zu einem Tauschvertrag vom 21. Oktober 2024 zwischen der Einwohnergemeinde Zug und dem Kanton Zug nicht zu genehmigen.

Zug, 11. März 2025

Mathias Wetzel  
Kommissionsvizepräsident

### Beilagen

- Präsentation Baudirektion Kanton Zug
- Präsentation Finanzdepartement Stadt Zug