

Finanzdepartement

Immobilien: Hofstrasse 5/7/9 Zug (Zurlaubenhof), Sanierung Mosterei; Zahlungskredit

I Ausgangslage

Die Mosterei im Südwesten des Zurlaubenhofes weist verschiedene Mängel auf, welche ohne bauliche Massnahmen zu weiteren Folgeschäden führen werden.

Die Bauweise der Mosterei ohne Fundamentplatte und Naturböden setzt einen entsprechenden Umgang mit der auftretenden Feuchtigkeit voraus. Einerseits lässt der aufgebrauchte Fassadenputz keinen Feuchtigkeitsaustausch zu, respektive ist er zu dicht. Dadurch kommt es zu Feuchtigkeitsproblemen im Innern der Mosterei und gefährdet u. a. das Tragwerk des Dachstuhles. Ebenso ist der Bodenaufbau im Hinblick auf den Feuchtigkeitshaushalt entsprechend neu zu konzipieren. Zudem sind neue Fenster zu montieren, welche in den Sommermonaten das Eindringen feuchter Aussenluft bestmöglich verhindern. Abschliessend sind infolge der festgestellten Rissbildungen im Mauerwerk statische Sicherungsmassnahmen mittels Zugstangen im Gewölbe notwendig.

Im Mai des vergangenen Jahres wurde im Rahmen von Abklärungen hinsichtlich Sanierungsarbeiten ein Kostenvoranschlag eingeholt. Gemäss Kostenvoranschlag vom 27. Mai 2025 (vgl. Beilage) präsentiert sich der finanzielle Aufwand in Zusammenhang mit einer Sanierung wie folgt:

Arbeitsgattung	Kosten (CHF)
Baumeisterarbeiten	6'000.00
Montagebau in Holz	8'000.00
Fenster	8'000.00
Spengler	2'000.00
Fassadenputze	55'000.00
Elektroinstallationen	6'000.00
Metallbauarbeiten	17'500.00
Planer-Honorare	40'628.00
Baunebenkosten	33'000.00
Reserven	23'872.00
Total	200'000.00

Der Aufwand für das Bauvorhaben von brutto CHF 200'000.00 inkl. MWST wurde bereits mit dem Budget 2026 eingestellt. Er soll zulasten der Erfolgsrechnung 2026, Konto 3430.10/2210 (Liegenschaftsnummer 811) verbucht werden.

II Kompetenz

Gemäss § 5 der Finanzverordnung der Stadt Zug (SRS 6.1-1, Stand 1. November 2018) handelt es sich hierbei um werterhaltende Massnahmen. Gemäss § 26 Abs. 2 Bst. a des Gesetzes über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden vom 31. August 2006 (Finanzhaushaltgesetz, FHG; BGS 611.1) sind werterhaltende Massnahmen gebundene Ausgaben. Besteht keine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit hinsichtlich der Höhe der Ausgabe, des Zeitpunktes der Vornahme oder anderer wesentlicher Modalitäten (§25 Abs. 1 FHG) liegt die Kompetenz für diesen Zahlungskredit beim Stadtrat. Eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besteht beim geplanten Sanierungsprojekt, hinsichtlich der Ausführungsplanung, resp. der daraus resultierenden Ausgaben wie auch des Zeitpunktes aufgrund der heute bestehenden Schäden, nicht.

III Arbeitsvergabe/Submission

Die Arbeiten für dieses Projekt sind aus submissionsrechtlicher Sicht als Baunebengewerbe zu qualifizieren. Im Baunebengewerbe liegt der Schwellenwert für freihändige Vergaben bei CHF 150'000.00. Gemäss Submissionsleitfaden der Stadt Zug vom 1. Mai 2019 können die erforderlichen Vergaben, welche alle unter CHF 100'000.00 liegen, somit im freihändigen Verfahren durchgeführt werden.

IV Termine

Die Auftragsvergaben werden nach erfolgter Submission und Bereinigung der Angebote gemäss den Kompetenzen der Finanzverordnung im ersten Quartal 2026 erfolgen. Die Realisierung des Projektes ist ab August 2026 vorgesehen. Die Arbeiten werden voraussichtlich per Ende November 2026 abgeschlossen sein.

V Beschluss

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Finanzdepartements Kenntnis und

beschliesst:

1. Für die Sanierung der Mosterei im Zurlaubenhof, Hofstrasse 5/7/9 in Zug, wird ein Zahlungskredit von brutto CHF 200'000.00 inkl. MWST bewilligt.
2. Der Aufwand geht zulasten der Erfolgsrechnung 2026; Konto 3430.10/2210, Finanzvermögen, Unterhalt Hochbau FV, Liegenschaftsnummer 811; Hofstrasse 5/7/9 6300 Zug.
3. Die Abteilung Immobilien wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung an:
 - Finanzdepartement
 - Immobilien, manuel.surer@stadtzug.ch
 - Controller
 - Kanzlei

Zug, 20. Januar 2026



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

André Wicki
Stadtpräsident



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht

Beat Werder
Stadtschreiber

Beilage
– BEI_Kostenvoranschlag vom 27. Mai 2025