

## **Instandsetzung und Umbau Theilerhaus für das Verwaltungsgericht des Kantons Zug**

### **Generalplanerwahl im selektiven Verfahren**

### **Programm Präqualifikation (1. Phase)**



Zug, 21. Juni 2019

## Impressum

---

Auftraggeber  
Baudirektion Kanton Zug  
Hochbauamt  
Aabachstrasse 5  
6300 Zug  
T +41 41 728 54 00  
[www.zg.ch/hochbauamt](http://www.zg.ch/hochbauamt)

---

---

Bearbeitung  
planzeit GmbH  
Rosengartenstrasse 1  
8037 Zürich

---

## **Inhalt**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung</b>                                     | <b>3</b>  |
| <b>2. Projektinformationen</b>                           | <b>4</b>  |
| 2.1. Auftraggeber  | 4         |
| 2.2. Verfahrensorganisation                              | 4         |
| 2.3. Abhängigkeiten                                      | 4         |
| 2.4. Termine   | 4         |
| 2.5. Kostenrahmen  | 4         |
| <b>3. Allgemeine Bestimmungen</b>                        | <b>5</b>  |
| 3.1. Verfahrensart                                       | 5         |
| 3.2. Rechtsgrundlagen                                    | 5         |
| 3.3. Teilnahmebedingungen                                | 6         |
| 3.4. Beurteilungsgremium                                 | 6         |
| 3.5. Urheberrecht  | 7         |
| 3.6. Absichtserklärung und Weiterbearbeitung             | 7         |
| <b>4. Verfahren</b>                                      | <b>8</b>  |
| 4.1. Verfahrensablauf 1. Phase                           | 8         |
| 4.2. Verfahrensablauf 2. Phase (Entwurf)                 | 10        |
| <b>5. Rahmenbedingungen</b>                              | <b>13</b> |
| 5.1. Arealinformationen                                  | 13        |
| 5.2. Projektperimeter                                    | 14        |
| 5.3. Denkmalpflege                                       | 15        |
| <b>6. Anforderungen</b>                                  | <b>16</b> |
| 6.1. Nutzungskonzept                                     | 16        |
| 6.2. Bauliche Anforderungen (Entwurf)                    | 17        |
| 6.3. Technische und betriebliche Anforderungen (Entwurf) | 17        |
| <b>7. Fotos Theilerhaus</b>                              | <b>18</b> |
| <b>8. Genehmigung</b>                                    | <b>19</b> |

## 1. Einleitung

Das unter Denkmalschutz stehende Theilerhaus befindet sich an der Hofstrasse 13 im Süden des Stadtzentrums von Zug auf dem ehemaligen Landis & Gyr Areal. Das Theilerhaus ist aktuell nicht genutzt und es besteht Sanierungsbedarf. Das Gebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Rahmen einer vertieften Machbarkeitsstudie konnte nachgewiesen werden, dass das 1. und 2. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss für das Verwaltungsgericht des Kantons Zug geeignet sind. Im Erdgeschoss soll ein Bistro für das Quartier, die Bevölkerung, die umliegenden Schulen und die Mitarbeitenden an der Hofstrasse entstehen.

Mit einem Generalplanerwahlverfahren soll ein geeignetes Generalplanerteam für die geplanten Umbau- und Instandsetzungsmassnahmen evaluiert werden. Für die projektbezogene Aufgabestellung werden überzeugende Lösungsansätze gesucht. Dabei spielen der Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, die architektonische sowie funktionelle Qualität eine wichtige Rolle in der Beurteilung.



Luftbild Areal Hofstrasse (rote Umrandung) mit Theilerhaus (Gebäude rot markiert)

## **2. Projektinformationen**

### **2.1. Auftraggeber**

Auftraggeber ist der Kanton Zug. Veranstalterin ist die Baudirektion des Kantons Zug, vertreten durch das Hochbauamt, Aabachstrasse 5, 6300 Zug.

### **2.2. Verfahrensorganisation**

Das Sekretariat für das Generalplanerwahlverfahren sowie die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen werden von der planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich durchgeführt.

### **2.3. Abhängigkeiten**

Der Umbau und die Instandsetzung des Theilerhauses erfolgt voraussichtlich zeitgleich mit der Planung und Realisierung des Projekts «Instandsetzung und Neubau Hofstrasse 15» welches weitere Gebäude auf demselben Areal umfasst (vgl. Perimeterplan Seite 16).

### **2.4. Termine**

#### **Generalplanerwahlverfahren**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Publikation <a href="http://www.simap.ch">www.simap.ch</a> | 16. August 2019     |
| Abgabe Unterlagen 1. Phase Präqualifikation                | 19. September 2019  |
| Auswahl Teilnehmende 2. Phase Generalplanerwahl            | 4. Oktober 2019     |
| Abgabe Unterlagen 2. Phase                                 | 16. Januar 2020     |
| Beurteilung Offerten/Eingaben, Auswahl Siegerteam          | Januar/Februar 2020 |

#### **Projektierung und Realisierung**

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| Vor- und Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag | 1. Quartal 2020 - 4. Quartal 2020 |
| Baubewilligungsverfahren ab                 | ca. 1. Quartal 2021               |
| Kantonsratsbeschluss Objektkredit           | ca. 4. Quartal 2021               |
| Ausführungsplanung und Submissionen ab      | ca. 1. Quartal 2022               |
| Baubeginn                                   | ca. 1. Quartal 2023               |
| Baufertigstellung                           | ca. 2. Quartal 2024               |

### **2.5. Kostenrahmen**

Der Kostenrahmen für die Planung und Instandsetzung des Theilerhauses ist mit rund 11.9 Mio. Franken veranschlagt (Stand vertiefte Machbarkeitsstudie Juni 2018, mit Kostendach BKP 1-9 von 9.9 Mio. Franken, Kostengenauigkeit +/-15%, inkl. Reserve 15%, inkl. Bauherrenleistungen, inkl. Budget für Kunst am Bau, inkl. 7.7% MWST)

Mit Kantonsratsbeschluss vom 29. November 2018 wurde ein Planungskredit für den Umbau und die Instandsetzung des Theilerhauses genehmigt. Der Kredit umfasst die Phasen Generalplanerwahlverfahren, Vorprojekt, Bauprojekt und Baueingabe.

### **3. Allgemeine Bestimmungen**

#### **3.1. Verfahrensart**

Das Generalplanerwahlverfahren ist eine Submission für die Vergabe der Generalplaner-leistungen (Projektierung, Ausschreibung und Realisierung) und wird als zweistufiges, selektives Verfahren durchgeführt. Es untersteht dem GATT/WTO-Übereinkommen über das öffentliche Beschaffungswesen und ist dem Staatsvertragsbereich unterstellt. Die Sprache des Verfahrens ist Deutsch.

1. Phase: Präqualifikation für Generalplanerteams mit Referenzen Firma (nur Architektur/Baumanagement), Angaben zum Unternehmen/Selbstdeklaration/Referenzen Schlüsselpersonen (Generalplanerteam).

2. Phase (anonym): Zugang zur projektbezogenen Aufgabestellung mit Lösungsvorschlag für zwei Teilaufgaben und Eingabe einer Generalplaner-Honorarofferte.

Es werden Generalplanerteams gesucht, die in der Lage sind, die Aufgabe mit hoher architektonischer, bautechnischer und organisatorischer Kompetenz sowie in respektvollem Umgang mit der historischen Bausubstanz unter Einhaltung der Kosten- und Terminvorgaben durchzuführen. Aufgrund der Präqualifikation (1. Phase) werden diejenigen ca. 8-10 Generalplanerteams, welche die Eignungskriterien am besten erfüllen, zur Einreichung eines Angebots eingeladen (2. Phase).

Die Bewertung der Unterlagen erfolgt in beiden Phasen durch ein Beurteilungsgremium, welches sich aus internen und externen Fachpersonen zusammensetzt.

#### **3.2. Rechtsgrundlagen**

Die Rechtsgrundlagen sind die Vorschriften über das öffentliche Beschaffungswesen, bestehend aus der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 15. März 2001, dem Submissionsgesetz des Kantons Zug vom 2. Juni 2005 und der Submissionsverordnung des Kantons Zug vom 20. September 2005.

Die Grundlage für das Generalplanerwahlverfahren ist dieses Programm. Mit Einreichung der Unterlagen erklären die Generalplanerteams dieses Programm, die Verfahrensbestimmungen und die weiteren Unterlagen des Verfahrens als verbindlich. In gleicher Weise ist es für den Auftraggeber bindend.

Die Unterlagen sind in der nachfolgenden Reihenfolge verbindlich:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Programme zur Generalplanerwahl 1. und 2. Phase inkl. Beilagen
3. Machbarkeitsstudie inkl. Planbeilagen und Kostenermittlung

Die Baudirektion des Kantons Zug erlässt nach Abschluss der Präqualifikation und der Generalplanerwahl eine beschwerdefähige Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung.

Allfällige Streitigkeiten werden von ordentlichen Gerichten entschieden. Als Gerichtsstand gilt einzig und ausschliesslich Zug.

Im Falle von vergaberechtlichen Streitigkeiten treten die beiden Vertreter des Verwaltungsgerichts, die Einsitz im Beurteilungsgremium haben, in den Ausstand.

### **3.3. Teilnahmebedingungen**

Zur Teilnahme zugelassen werden Generalplanerteams, bestehend aus den Fachrichtungen Architektur/Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE), Bauphysik, Brandschutzspezialist und Gastronomieplaner. Die Federführung im Generalplanerteam liegt beim Architekten.

Doppelnennungen in mehreren Generalplanerteams sind nur bei den Planerleistungen für Bauphysik, Brandschutzspezialist und Gastronomieplaner zulässig.

Für die anschliessende Projektierung und Realisierung ist das ausgewählte Generalplanerteam mit den Fachplanern MSRL, Sicherheit und Weiteren nach Bedarf zu ergänzen.

Zur Information über den bei einer Auftragserteilung abzuschliessenden Planervertrag wird den Teilnehmenden für die 2.Phase das Dokument «Vertragsurkunde für Planerleistungen» gemäss KBOB inkl. Vertragszusatz für BIM-Leistungen zur Verfügung gestellt.

Im Sinne von § 8 der Submissionsverordnung des Kantons Zug sind nur Teilnehmende zugelassen, welche von den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums unabhängig sind.

### **3.4. Beurteilungsgremium**

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Sachpreisrichter mit Stimmrecht:

Florian Weber, Regierungsrat, Baudirektor Kanton Zug (Vorsitz)

Heinz Tännler, Regierungsrat, Finanzdirektor Kanton Zug

Aldo Elsener, Verwaltungsgerichtspräsident Kanton Zug

George Kammann, Generalsekretär, Verwaltungsgericht Kanton Zug (Ersatz)

Fachpreisrichter mit Stimmrecht:

Urs Kamber, Kantonsbaumeister, Hochbauamt Kanton Zug

Christian Schnieper, Stadtarchitekt Zug

Corinna Menn, Architektin, Zürich

Stephan Meier, Architekt, Zürich

Oliver Guntli, Architekt, Zug (Ersatz)

Experten und Expertinnen ohne Stimmrecht:

Franziska Kaiser, Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Patrick Ambauen, Rogger Ambauen AG (Kostenexperte), Emmenbrücke

Martin Volkart, Volkart und Richard AG (Gastronomieplaner), Solothurn

Brandschutzexperte (NN)

Nicole Germann, Planung und Bau, Hochbauamt Kanton Zug

### **Entschädigungen**

Für die Präqualifikation (1. Phase) erhalten die Teilnehmenden keine Entschädigung.

Für die fristgerechte Einreichung der vollständigen Unterlagen der 2. Phase wird pro Generalplanerteam eine pauschale Entschädigung von CHF 8'000.- (inkl. MWST und Nebenkosten) entrichtet.

### **3.5. Urheberrecht**

Die Urheberpersönlichkeitsrechte verbleiben bei den Verfassenden. Für alle übrigen Rechte gelten Art. 15.2 und 15.3 der Allgemeinen Vertragsbedingungen KBOB für Planerleistungen (Ausgabe 2017). Die Unterlagen der Beiträge aus dem Verfahren werden Eigentum der Veranstalterin.

### **3.6. Absichtserklärung und Weiterbearbeitung**

Der Entscheid über die Auftragserteilung zur Weiterbearbeitung der Bauaufgabe liegt beim Auftraggeber. Er beabsichtigt, das durch das Beurteilungsgremium empfohlene Generalplanerteam (Architektur/Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik HLKKSE, Bauphysik, Brandschutzspezialist, Gastronomieplaner) nach Zuschlagserteilung durch den Regierungsrat mit der Bearbeitung der Bauaufgabe zu beauftragen.

Weitere beigezogene Fachspezialistinnen und Fachspezialisten können aus ihrer Beteiligung an der Submission keinen Anspruch auf eine Beauftragung ableiten.

Allfällige Folgeaufträge, die sich auf den vorliegenden Grundauftrag beziehen, können gemäss § 9 Abs. 1 lit. g Submissionsverordnung des Kantons Zug freihändig vergeben werden.

Der Auftraggeber behält sich vor, weitere Leistungsträger zu beauftragen.

Es ist beabsichtigt, die Realisierung konventionell mit Einzelleistungsträgern durchzuführen.

Der Auftraggeber behält sich vor, das Projekt gemäss BIM-Methode (Merkblatt SIA 2051) zu projektieren und zu realisieren. Entlang den Planungs- und Bauphasen werden die zur Zielerreichung notwendigen Leistungen und Anwendungen abgeleitet. Abgrenzung von Grund- und Zusatzleistung sowie die Definition der Schnittstellen werden auf Basis der bisher üblichen Ordnungen vorgenommen.



## 4. Verfahren

### 4.1. Verfahrensablauf 1. Phase

#### Publikation

16. August 2019

Die Ausschreibungsunterlagen werden unter [www.simap.ch](http://www.simap.ch), im kantonalen Amtsblatt und in der Fachzeitschrift Tec21 öffentlich publiziert.

#### Ausschreibungsunterlagen 1. Phase Präqualifikation

|   |       |
|---|-------|
| 1. Generalplanerwahlverfahren Programm Präqualifikation   | PDF   |
| 2. Lageplan MST 1:1000  | PDF   |
| 3. Bestandespläne Theilerhaus Zug MST 1:50  | PDF   |
| 4. Formulare Selbstdeklaration Architektur/Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE), Bauphysik, Brandschutzspezialist, Gastronomieplaner       | EXCEL |
| 5. Formulare Angaben zum Unternehmen Architektur/Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE), Bauphysik, Brandschutzspezialist, Gastronomieplaner | EXCEL |
| 6. Formular Referenzen Architektur  | EXCEL |
| 7. Das Theilerhaus und sein Spirit  | PDF   |
| 8. Machbarkeitsstudie Theilerhaus   | PDF   |
| 9. Machbarkeitsstudie Instandsetzung und Neubau Hofstrasse 15   | PDF   |

#### Begehung

Das Areal ist öffentlich zugänglich, eine Begehung des Theilerhauses findet erst in der 2. Phase mit den ausgewählten Teams statt.

#### Einzureichende Unterlagen 1. Phase Präqualifikation

1. Referenzprojekte Architektur: max. zwei DIN A3 Blätter im Doppel, einseitig bedruckt mit Referenzen von zwei realisierten Umbauten/Instandsetzungen von vergleichbarer Komplexität wie bei der vorliegenden Aufgabe, die den respektvollen Umgang mit historischer oder denkmalgeschützter Bausubstanz umfassen.

2. Formulare Selbstdeklaration: Architektur/Baumanagement\*, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE), Bauphysik, Brandschutzspezialist, Gastronomieplaner im Doppel.

(\* Wird das Baumanagement durch eine andere Firma ausgeführt, hat diese eine eigene Selbstdeklaration auszufüllen)

3. Formulare Angaben zum Unternehmen: Architektur /Baumanagement, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik (HLKKSE), Bauphysik, Brandschutzspezialist, Gastronomieplaner mit Referenzen Schlüsselpersonen im Doppel.

**Abgabe Unterlagen 1. Phase Präqualifikation****19. September 2019**

Eingang der geforderten Unterlagen mit dem Vermerk  
«Generalplanerwahlverfahren Theilerhaus Zug»  
bis spätestens Donnerstag 16.00 Uhr an folgender Adresse:

*Kanton Zug, Hochbauamt, Aabachstrasse 5, Postfach, 6301 Zug*

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

**Auswahl der Generalplanerteams für die 2. Phase****4. Oktober 2019**

Es werden ca. 8-10 Generalplanerteams für die 2. Phase aufgrund der  
unten definierten Eignungskriterien ausgewählt.

Die Teilnehmenden werden über das Ergebnis der Auswahl schriftlich  
benachrichtigt.

**Eignungskriterien**

Die Auswahl von ca. 8-10 Generalplanerteams wird aufgrund folgender Eignungskriterien getroffen:

|  |                        |
|--|------------------------|
| Referenzen Architektur/Baumanagement           | Gewichtung 55 %        |
| Referenzen Schlüsselpersonen Generalplanerteam | Gewichtung 25 %        |
| Qualifikation Generalplanerteam                | <u>Gewichtung 20 %</u> |
|  | Total 100 %            |

## **4.2. Verfahrensablauf 2. Phase (Entwurf)**

### **Einladung Generalplanerteams 2. Phase**

**November 2019**

Folgende Ausschreibungsunterlagen werden den teilnehmenden Teams für die zweite Phase zusätzlich zur Verfügung gestellt.

### **Ausschreibungsunterlagen 2. Phase Präqualifikation**

|  |         |
|--|---------|
| 1. Generalplanerwahlverfahren Programm 2. Phase  | PDF     |
| 2. Bestandespläne Theilerhaus Zug MST 1:50   | PDF/DWG |
| 3. Formular Generalplaner Honorarofferte zum Ausfüllen   | Excel   |
| 4. Teilnahmeformular (Verfasserblatt)  | WORD    |
| 5. Grundlage Gastronomiekonzept (Abgabe weiterer Grundlagen noch in Abklärung)                             | PDF     |
| 6. Raumprogramm und Nutzungskonzept  | PDF     |
| 7. Dokument «Vertragsurkunde für Planerleistungen» gemäss KBOB inkl. dem Vertragszusatz für BIM Leistungen | PDF     |
| 8. Projektziele Methode BIM für die Phase Projektierung/Realisierung                                       | PDF     |
| 9. Fotodokumentation (historische Fotos, aktuelle Fotos)   | PDF     |

### **Begehung**

Begehung des Theilerhauses mit den ausgewählten Teams.

**November 2019**

### **Fragenstellung**

**November 2019**

Fragen sind anonym per Post an folgende Adresse zu stellen:  
planzeit GmbH, Rosengartenstrasse 1, 8037 Zürich, Martin Schmid,  
Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

### **Fragenbeantwortung**

**Dezember 2019**

Die Fragenbeantwortung erfolgt an alle teilnehmenden Teams und das Beurteilungsgremium. Die Fragen werden anonym behandelt. Die Antworten ergänzen das Programm und sind für den Auftraggeber und das Beurteilungsgremium sowie für die Teilnehmerinnen und Teilnehmer verbindlich.

Das Dokument Fragebeantwortung wird den Teilnehmenden per Post zugestellt.

### **Einzureichende Unterlagen 2. Phase (anonym mit Kennwort)**

1. Lösungsvorschlag zur projektbezogenen Aufgabestellung mit zwei Teilaufgaben (Gastronomie und Erschliessungskonzept siehe Punkt 4.4) inkl. Text Beschrieb "Zugang zur Aufgabe" je Teilaufgabe.

Abgabe max. zwei DIN A1 Blätter (mit Kennwort)

2. Formular Generalplaner Honorarofferte ausgefüllt

(1x neutral ohne Unterschrift mit Kennwort und 1 x im Verfassercouvert mit Unterschrift)

3. Teilnahme Formular (Verfasserblatt im Briefumschlag mit Kennwort)

4. Alle Dokumente auf CD (mit Kennwort)

### **Abgabe Unterlagen 2. Phase**

**Januar 2020**

Eingang der geforderten Unterlagen mit dem Vermerk

«Generalplanerwahlverfahren Theilerhaus Zug»

bis spätestens Donnerstag 16.00 Uhr an folgender Adresse:

*Kanton Zug, Hochbauamt, Aabachstrasse 5, Postfach, 6301 Zug*

Das Datum des Poststempels ist nicht massgebend.

Sämtliche eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Veranstalterin über.

### **Auswahl des Siegerteams**

**Februar 2020**

Das Siegerteam wird auf Basis der unter Punkt 4.5 genannten Zuschlagskriterien ausgewählt.

Die Teilnehmenden werden über das Ergebnis der Beurteilung schriftlich benachrichtigt.

### **Ausstellung**

**Februar 2020**

Nach Abschluss der 2. Stufe werden alle zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten unter Namensnennung der Verfassenden während mindestens 10 Tagen öffentlich ausgestellt.

### **Aufgabestellung (Entwurf)**

Im Rahmen der projektbezogenen Aufgabenstellung sollen Lösungsvorschläge für zwei Teilaufgaben untersucht werden (ein detaillierter Beschrieb der Aufgaben folgt in der 2. Phase des Verfahrens).

#### **1. Teilaufgabe**

Vorschlag eines Erschliessungskonzepts mit Gebäude-Eingängen und neuer vertikaler Erschliessung (Treppe und Lift) auf Grundlage des Nutzungskonzepts für das Verwaltungsgericht und die Gastronomie, der feuerpolizeilichen Anforderungen an Fluchtwege, der Behinderten-Zugänglichkeit sowie des Denkmalschutzes.

Abgabe: schriftliche Erläuterungen zum Konzept sowie schematische Darstellung des Erschliessungskonzeptes und der Nutzungsverteilung im EG, 1.-2. OG und DG, MST 1:100.

#### **2. Teilaufgabe**

Organisation und Gestaltung des Bistros im Theilerhaus (Erdgeschoss und Untergeschoss). Funktionelle Berücksichtigung des Catering- und Mittagstischbetriebs in der benachbarten Shedhalle, welche durch das Bistro angeboten werden sollen.

Es werden Überlegungen zu den betrieblichen Abläufen (Anlieferung, Entsorgung, Versorgung Shedhalle) sowie zur Innen- und Aussennutzung erwartet. Die Eingriffstiefe und die Auseinandersetzung mit dem geschützten Objekt sollen ablesbar sein und durch ein Stimmungsbild vermittelt werden.

Abgabe: Grundrisse EG (möbliert) und UG im MST 1:100 und bildliche Darstellung/Skizze des Bistrosaals.

### **Zuschlagskriterien**

Die Auswahl des Generalplanerteams, das mit der Weiterbearbeitung des Projektes Theilerhaus beauftragt werden soll, wird aufgrund der unten genannten Zuschlagskriterien getroffen.

#### **Qualitative und Wirtschaftliche Kriterien**

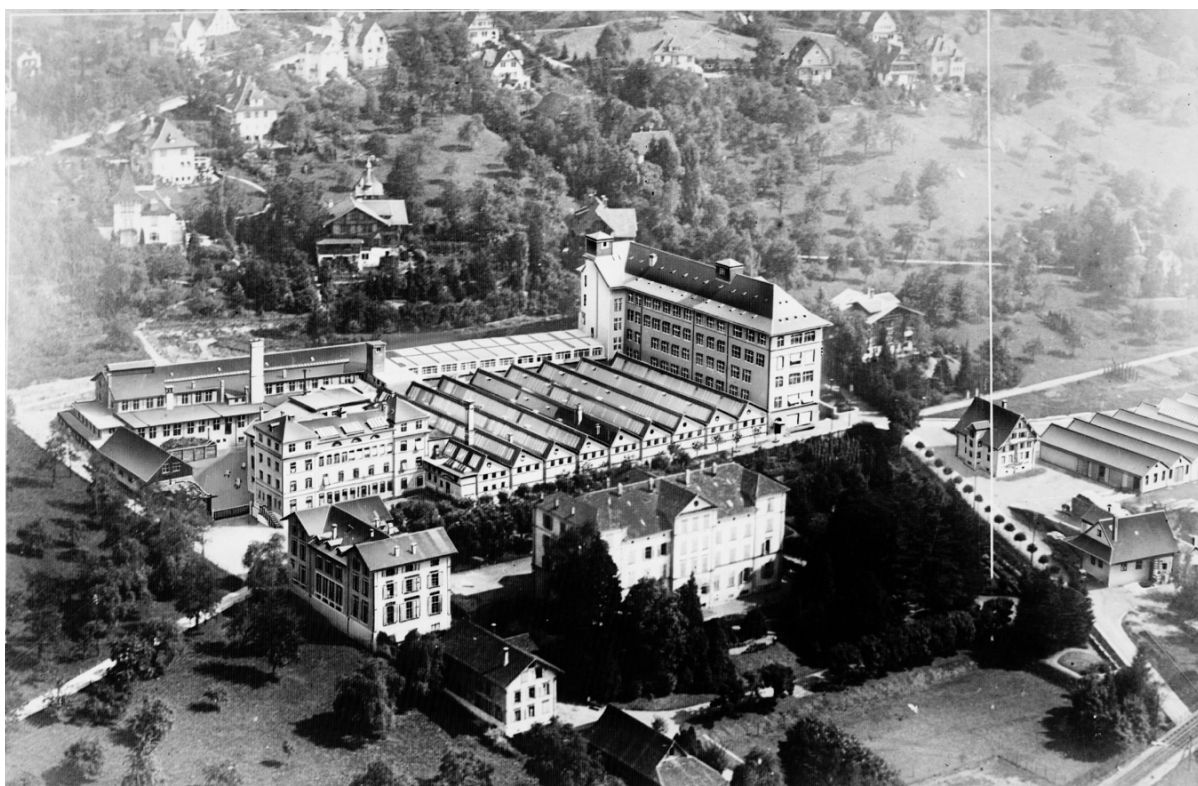
|                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| Architektur                          | Gewichtung 25 %        |
| Funktionalität                       | Gewichtung 25 %        |
| Umgang mit der historischen Substanz | Gewichtung 20 %        |
| Generalplaner-Honorarofferte         | <u>Gewichtung 30 %</u> |
|                                      | Total 100 %            |

## 5. Rahmenbedingungen

### 5.1. Arealinformationen

Das Theilerhaus ist das erste Fabrikgebäude, welches von Richard Theiler für das von ihm gegründete «Electrotechnische Institut Theiler & Cie.», dem späteren Weltkonzern Landis & Gyr, 1896 in Betrieb genommen wurde. Der Betrieb entwickelte sich mit der Shedhalle und dem Hochbau Süd an der Hofstrasse auch baulich weiter. Im Jahr 1928 erwarb Landis & Gyr ein grosses Grundstück beim Bahnhof Zug und begann anschliessend mit der etappenweise Verlegung einzelner Abteilungen an den neuen Standort, wo die Firma 1943 das neue Verwaltungsgebäude bezog. Als die Landis & Gyr 1989 das Theilerhaus abreißen wollte, kaufte der Kanton Zug das gesamte ehemalige Fabrikareal an der Hofstrasse.

Mit dem Gesamtkonzept Hofstrasse soll das Theilerhaus zusammen mit den restlichen unter Denkmalschutz stehenden kantonalen Gebäuden auf dem Areal Hofstrasse in den nächsten Jahren sorgfältig Instand gesetzt werden. An Stelle des baufälligen, nicht geschützten Gebäudes im Osten soll der Neubau Ost entstehen. Die Gebäude beherbergen auch in Zukunft verschiedene Kantonale Nutzungen.



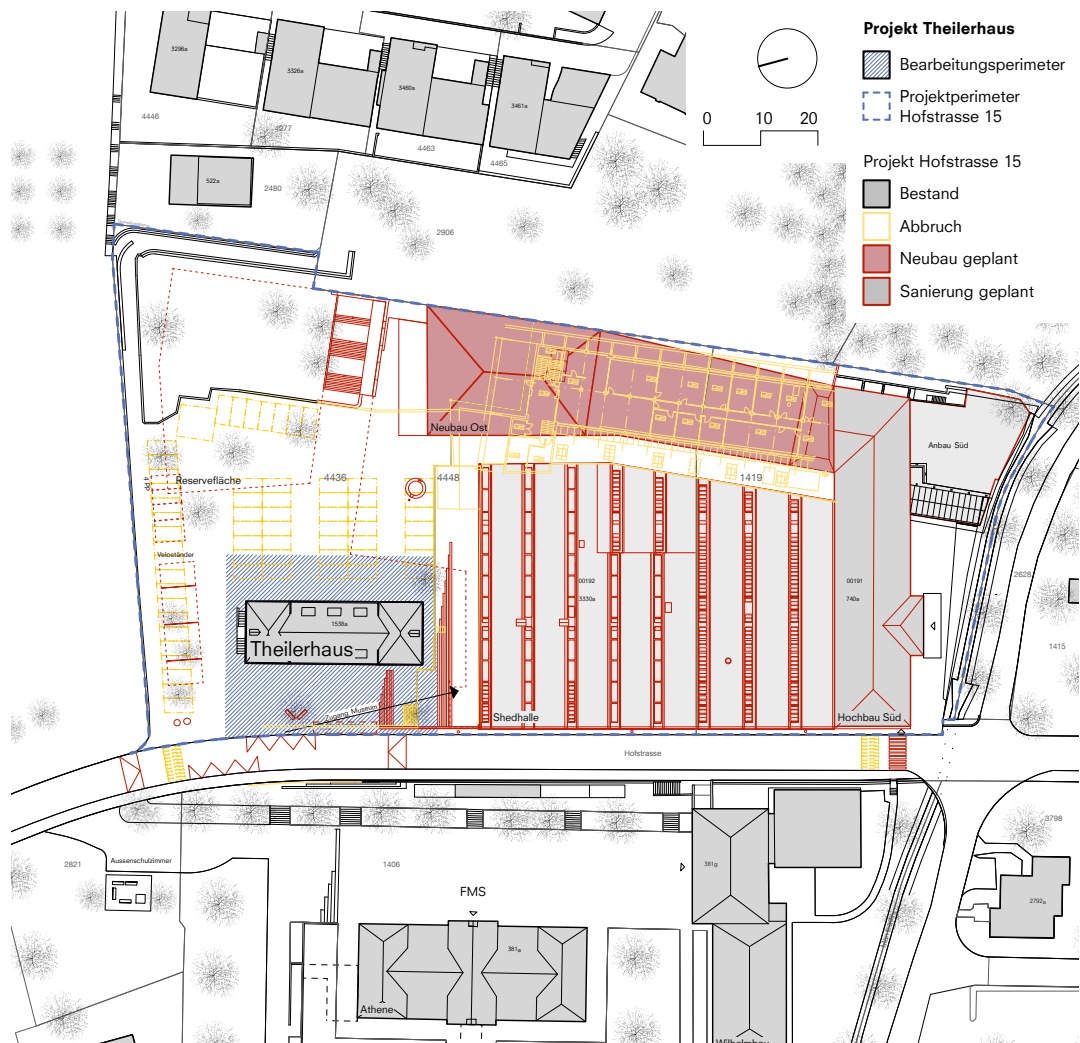
Fabrikareal Hofstrasse

## 5.2. Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst das Theilerhaus und das Areal Hofstrasse mit den Grundstücksnummern 4436, 4448 und 1419.

Der Bearbeitungsperimeter ist auf das Theilerhaus (Gebäude Grundstücksnummer 4436) mit unterirdischen Erweiterungen und Gebäudezugängen/bzw. Erschließung und Aussensitzplätze begrenzt.

Die Umgebungsplanung ist Teil des Projekts «Instandsetzung und Neubau Hofstrasse 15».



Areal Hofstrasse, Projekte «Theilerhaus» und «Instandsetzung und Neubau Hofstrasse 15».

### 5.3. Denkmalpflege

Das Theilerhaus ist zusammen mit den Industriebauten Shedhalle und Hochbau ein Zeugnis des industriellen Aufschwungs in Zug. Das Gebäude ist ein für die Jahrhundertwende typischer Fabrikbau, der 1896 als zweigeschossiger Bau erstellt und 1905 sowie 1918 aufgestockt wurde. Sowohl die Ausführung in Sichtbackstein als auch die neoklassizistisch-historistische Form und Gestaltung entsprechen der damaligen Typologie eines Industriebauwerks.

Der Schutzzumfang betrifft die historische Baustruktur (tragende Wände, Decken und Böden) sowie die äussere Erscheinung. Im Innern ist die ursprüngliche symmetrische Grundrissstruktur mit zentralem Mittelteil und seitlichen Flügeln zu erhalten. Die Treppenhäuser können, falls unumgänglich, ersetzt und gegebenenfalls neu interpretiert werden. Jüngere Ausbauten und Zwischenwände können entfernt oder verschoben werden. Von der Innenausstattung ist die Holzvertäfelung mit Einbauschränken der ehemaligen Direktionszimmer (drei Räume) im zweiten Obergeschoss geschützt.

Für die behindertengerechte Erschliessung aller Geschosse ist sowohl eine Innenlösung – unter Berücksichtigung der genannten übergreifenden Grundrissstruktur – als auch ein neuer Anbau auf der Ostseite denkbar. Der bestehende Zugang an der nördlichen Schmalfassade kann, nach Möglichkeit unter Wiederverwendung des historischen Geländers, uminterpretiert werden, um ihn als neuen Hauptzugang aufzuwerten. Eine Nutzung des Bereiches an der Westfassade für Aussensitzplätze des Restaurants ist möglich.



Karl Heinrich Gyr im Direktorenzimmer Theilerhaus



## 6. Anforderungen

### 6.1. Nutzungskonzept

#### Nutzung Verwaltungsgericht

Das Verwaltungsgericht als eine der beiden höchsten Gerichtsinstanzen im Kanton stellt für die Hofstrasse bzw. diesen Teil der Stadt einen willkommenen neuen Schwerpunkt dar und gibt dem Theilerhaus einen Inhalt, der zu dessen repräsentativen architektonischen Ausdruck passt. Das Verwaltungsgericht wird als eine der wichtigen Institutionen unseres demokratischen Staatswesens für das ganze Quartier eine grosse Ausstrahlung haben. Die Räumlichkeiten des Verwaltungsgerichts sollen im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss platziert werden.

#### Nutzung Bistro

Das Bistro im Erdgeschoss mit rund 90 Plätzen soll verschiedene Funktionen übernehmen. Einerseits soll es der Bevölkerung und dem Quartier als Treffpunkt dienen. Der ehemalige Industriecharakter soll dabei immer noch spürbar bleiben. Daneben soll das Restaurant auch ein kultureller Treffpunkt werden, indem beispielsweise Veranstaltungen stattfinden.

Weiter soll das Bistro auch als Verpflegungsmöglichkeit für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der Hofstrasse dienen. Zudem soll der Wirt einen Mittagstisch für die Schülerinnen und Schüler der Fachmittelschule in der Shedhalle anbieten, ebenso auf Wunsch das Catering für den Eventraum/Aula in der Shedhalle.

#### Raumprogramm (Entwurf)

Angaben ca. +/- 5 %

##### Verwaltungsgericht (1. und 2. Obergeschoss sowie Dachgeschoss)

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Büros                 | 280 m <sup>2</sup> |
| Empfang/Sekretariat   | 20 m <sup>2</sup>  |
| Gerichtssaal          | 50 m <sup>2</sup>  |
| Akteneinsicht         | 10 m <sup>2</sup>  |
| Bibliothek/Aufenthalt | 65 m <sup>2</sup>  |
| Akten                 | 35 m <sup>2</sup>  |
| Diverse Nebenräume    | 90 m <sup>2</sup>  |
| Archiv/Lager          | 20 m <sup>2</sup>  |

##### Gastronomie

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Saal (ca. 90 Plätze)                 | 150 m <sup>2</sup> |
| Küche                                | 20 m <sup>2</sup>  |
| Diverse Nebenräume (Kühlräume, etc.) | 30 m <sup>2</sup>  |
| Lagerraum                            | 45 m <sup>2</sup>  |
| Aussenbereich mit ca. 80 Sitzplätzen |                    |

|   |                   |
|---|-------------------|
| <b>Infrastrukturräume</b>               |                   |
| Reinigungsraum                          | 25 m <sup>2</sup> |
| Entsorgung                              | 15 m <sup>2</sup> |
| Hausdienst Werkstatt                    | 20 m <sup>2</sup> |
| Garderoben/Duschen                      | 35 m <sup>2</sup> |
| WC Anlagen und Technikräume nach Bedarf |                   |

## **6.2. Bauliche Anforderungen (Entwurf)**

### **Fassade und Dach**

Die Backsteinfassade soll bewahrt werden. Teilweise werden je nach Erschliessungskonzept neue Öffnungen notwendig. Eine verkleidete Innendämmung soll für die Erfüllung der wärmetechnischen Vorgaben sorgen. Das Dach wird gemäss wärmetechnischen Anforderungen ertüchtigt.

### **Innenausbau**

Es ist erwünscht, dass die vorhandene Grundstruktur ihren industriellen Charakter beibehalten kann. Die Oberflächen sollen wo möglich saniert werden.

### **Erschliessung und Behindertengerechtigkeit**

Das Theilerhaus ist behindertengerecht zu erschliessen. Es gelten die Anforderungen des BehiG (Behindertengleichstellungsgesetz) für öffentliche Bauten bzw. SIA 500:2009, Hindernis-freies Bauen. Die Erschliessung des Gebäudes soll nach Nutzungen und Sicherheitsaspekten getrennt konzipiert werden. Die Anlieferung für das Restaurant und die Besuchererschliessung müssen separat erfolgen.

### **Statik**

Aufgrund der Symmetrie des Gebäudes, der bestehenden Fassadenwände und tragenden Innenwände ist eine vorteilhafte Grundstruktur vorhanden. Im Innern des Gebäudes ist die Tragstruktur in einem guten Zustand. Im Rahmen der Sanierung ist eine Erdbebenertüchtigung gemäss aktuellen Normen vorzunehmen.

### **Umgebung**

Die öffentlichen Parkplätze auf der Westseite des Theilerhauses werden aufgehoben.

## **6.3. Technische und betriebliche Anforderungen (Entwurf)**

### **Gebäudetechnik**

Die gesamte Gebäudetechnik ist gemäss den Nutzungsanforderungen und heutigen Standards neu einzubauen.

### **Energetische Anforderungen**

Das Gebäude ist gemäss heutigen Standards und den wärmetechnischen Vorgaben energetisch zu sanieren.

## 7. Fotos Theilerhaus



Fassade Nord-West



Fassade Süd-Ost



Büro Direktor



Vorzimmer Büro Direktor



Dachkonstruktion



Fensterfront EG

## 8. Genehmigung

Dieses Programm wurde durch die stimmberechtigten Sach- und Fachpreisrichter am 21. Juni 2019 genehmigt.

### Sach- und Fachpreisrichter

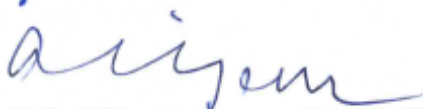
Florian Weber



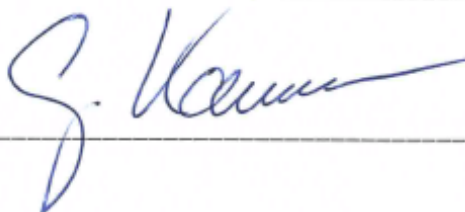
Heinz Tännler



Aldo Elsener



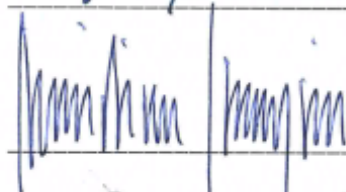
Georg Kammann



Urs Kamber



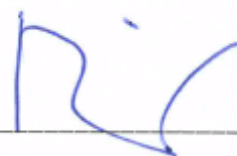
Christian Schnieper



Corinna Menn



Stephan Meier



Oliver Guntli

