

# Projektdokumentation

## Überarbeitung Vertiefte Machbarkeitsstudie

11. Juni 2018

Instandsetzung Theilerhaus  
Hofstrasse 13  
6300 Zug



## **Impressum**

---

Verantwortlicher

Darlington Meier Architekten AG

Dipl. Architekten ETH BSA

Badenerstrasse 337a

8003 Zürich

---

## **Inhalt**

<b>1. Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
1.1. Ausgangslage und Ziele	4
1.2. Kosten	4
1.3. Termine	4
<b>2. Situation</b>	<b>5</b>
<b>3. Projektbeschreibung</b>	<b>8</b>
3.1. Ausgangslage	8
3.2. Architektur und Städtebau	8
3.3. Denkmalpflege	8
3.4. Gliederung, Funktionalität, Ausrichtung	8
3.5. Hausdienst, Betrieb, Wartung	8
3.6. Fassade, Dach	9
3.7. Innenausbau	9
3.8. Umgebung, Erschliessung	9
<b>4. Kurzbeschreibung Fachplaner</b>	<b>9</b>
4.1. Statik	9
4.2. HLKS	10
4.3. Elektro	11
4.4. Bauphysik	11
4.5. Brandschutz	11
<b>5. Fotos</b>	<b>12</b>
<b>6. Raumprogramm</b>	<b>13</b>
6.1. Flächenaufstellung	13
6.2. Übersicht Grundrisse	14
6.3. Übersicht Fassaden und Schnitt	16
<b>7. Kosten</b>	<b>17</b>
7.1. Kosten 1-stellig	17
7.2. Kosten 2-stellig	18
<b>8. Termine</b>	<b>19</b>
<b>9. Kontakte</b>	<b>20</b>
<b>10. Pläne</b>	<b>21</b>

## 1. Zusammenfassung

### 1.1. Ausgangslage und Ziele

Das denkmalgeschützte Theilerhaus mit Baujahr 1896 steht seit dem Erwerb des Gebäudes im Jahre 1989 durch den Kanton Zug mehrheitlich leer. Nun soll es einer Neunutzung zugeführt werden. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Einrichtung geplant, in den Obergeschossen entsteht der zukünftige Sitz des Verwaltungsgeschäftes. Das Theilerhaus bleibt in seiner Grundstruktur erhalten resp. wird wieder in die ursprüngliche Grundstruktur mit Mittelteil und Eckrisaliten zurückgebaut. Die Backsteinfassade wird beibehalten. Das Haus erhält auf der Westseite im Erdgeschoss vor dem Restaurant eine neue Terrasse, auf der Ostseite wird es durch einen Erschliessungsturm mit Fluchtbalkon ergänzt. Im Rahmen der Sanierung werden statische Massnahmen zur Erdbenenertüchtigung notwendig. Das Gebäude soll mit Fernwärme bzw. -kälte versorgt werden, die gesamten haustechnischen Installationen sind zu erneuern.

### 1.2. Kosten

Die Kosten für die Instandsetzung betragen (Kostenstand 07. Juni 2018), inkl. 7.7 % MWST, Kostengenauigkeit  $\pm 20\%$ , exkl. Projektreserven):

Erstellungskosten BKP 1 - 9	9,88 Mio. Fr.
-----------------------------	---------------

### 1.3. Termine

Die Instandsetzung des Theilerhauses ist in einer Etappe mit Provisorien für die Haustechnik geplant.

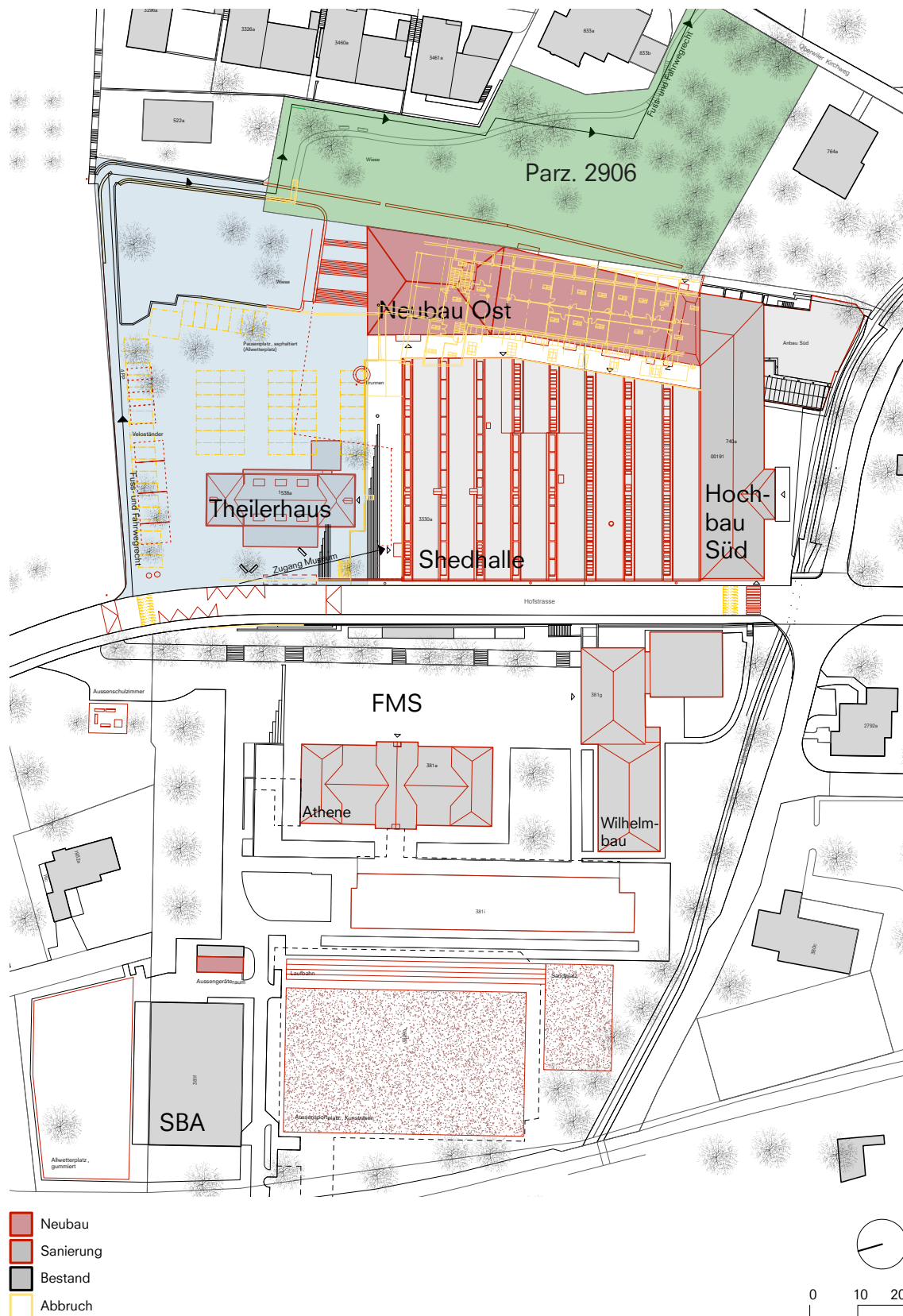
Der Baubeginn ist auf das 1. Quartal 2021 und die Fertigstellung auf das 2. Quartal 2022 vorgesehen.

## 2. Situation



Lageplan Zug  
(ohne Massstab)





Situation Hofstrasse

Eigentum  
Objekt  
Adresse  
Gemeinde  
Zonierung  
Baujahr  
Denkmalpflege

Baudirektion Kanton Zug  
Theilerhaus  
Hofstrasse 13  
Zug  
OelB  
1896  
geschützt



Situationsplan (www.zugmap.ch)

### **3. Projektbeschreibung**

#### **3.1. Ausgangslage**

Das Theilerhaus wurde 1896 durch den Bieler Architekten Venerand Dicht als zweigeschossiges Gebäude erstellt. Es diente als Fabrikgebäude des „Electrotechnischen Institut Theiler & Cie“. 1905 und 1918 wurde das Gebäude um jeweils ein Geschoss auf das heutige Volumen ergänzt. Seit dem Erwerb des Gebäudes im Jahre 1989 durch den Kanton Zug steht das Gebäude mehrheitlich leer. Im Jahre 2006 wurde das Theilerhaus unter Schutz gestellt. Die vorgesehene kulturelle Nutzung kann aus wirtschaftlichen Gründen hier nicht wie geplant weiterverfolgt werden. Dafür werden Räume in der Shedhalle zur Verfügung gestellt. An der gastronomischen Einrichtung im Erdgeschoss wird festgehalten. Die Studie dokumentiert eine Anpassung des Projektes von Roefs Architekten (2016) für die Nutzung des Hauses durch das Verwaltungsgericht des Kantons Zug.

#### **3.2. Architektur und Städtebau**

Das Theilerhaus bleibt in seiner Grundstruktur erhalten resp. wird wieder in die ursprüngliche Grundstruktur mit Mittelbau und Eckrisaliten zurückgebaut. Die Klarheit der ursprünglichen Struktur ging durch die verschiedenen Nutzungen, die diverse Um- und Einbauten zur Folge hatten, verloren. Die Raumaufteilung in der Mitte des Gebäudes muss für die neue Nutzung geändert werden, die Unterteilung der Eckrisalite mit der vertikalen Treppenerschliessung kann beibehalten werden. Das Haus erhält auf der Westseite im Erdgeschoss eine neue Terrasse. Auf der Ostseite wird das Haus durch einen Treppen- resp. Liftturm und durch einen Fluchtbalkon ergänzt. Alle Anbauten wahren den industriellen Charakter des bestehenden Gebäudes.

#### **3.3. Denkmalpflege**

Die Denkmalpflege unterstützt die Neunutzung des Theilerhauses und das vorliegende Projekt. Wichtig ist der Rückbau in den ursprüngliche Zustand in Mittelteil, Eckzimmer und vertikale Erschliessung und der Erhalt möglichst vieler Originalteile. Die statische und brandschutztechnische Ertüchtigung der Stützen, die Massnahmen zur Erdbebensicherheit im Innenbereich sowie die neue Lösung der Erschliessung des Gebäudes müssen in der Planungsphase mit der Denkmalpflege abgesprochen werden. Die teilweise notwendige Vergrösserung der Fassadenöffnungen und die Lage des Treppenturmes sind anhand eines Modells zu prüfen.

#### **3.4. Gliederung, Funktionalität, Ausrichtung**

Obwohl das Gebäude zwei eigenständige Nutzungen beherbergt, soll das Haus als eine Nutzungseinheit gelesen werden. Im Erdgeschoss ist der Gastrobetrieb mit den dazugehörigen Räumen untergebracht. Er soll öffentlich genutzt werden. Im 1. bis 3. Obergeschoss liegen neu die Räume des Verwaltungsgerichts. Die drei Einheiten des ursprünglichen Direktionszimmers bleiben erhalten. Auf jedem Geschoss sind Nasszellen vorgesehen. Das Untergeschoss wird vergrössert und ist für die Haustechnik, den Hausdienst und die Nebenräume des Gastrobetriebes reserviert.

#### **3.5. Hausdienst, Betrieb, Wartung**

Die Räumlichkeiten für den Hausdienst befinden sich im erweiterten und bestehenden Untergeschoss des Gebäudes.



### 3.6. Fassade, Dach

Die Backsteinfassade wird beibehalten. Teilweise sind neue Öffnungen vorgesehen, damit der vorgelagerte Balkon resp. die Terrasse erschlossen werden kann. Die Metallbauarbeiten wie die Vordächer, Dachaufbauten und Rolladenverkleidungen werden saniert. Eine verkleidete Innendämmung sorgt für das Erfüllen der wärmetechnischen Vorgaben. Das Dach wird abgebaut und nach den wärmetechnischen Ansprüchen neu aufgebaut. Die Ziegel bleiben erhalten. Die neuen Anbauten wie die Terrasse oder der Treppen- und Liftturm werden möglichst transparent und in einem industriellen Charakter gehalten.

### 3.7. Innenausbau

Beim Innenausbau wird zwischen der Grundstruktur und den Einbauten unterschieden. Die massive Grundstruktur soll ihren heutigen, eher rauen Charakter beibehalten. So sollen hauptsächlich die Oberflächen saniert werden. Die Verkleidungen (aus wärmetechnischen Gründen) und die Einbauten werden materialgerecht – Fermacell- oder Holzplatten roh lasiert – verbaut. Die Deckenverkleidungen sind aus akustischen und schalltechnischen Gründen mit Gipsplatten versehen. Der eingefärbte, fugenlose Fliessbelag für den Boden verleiht dem Raum eine ruhige Erscheinung. Die bestehenden Vertikalerschliessungen in den Eckrisaliten werden ersetzt.

### 3.8. Umgebung, Erschliessung

Die Eingänge des Gebäudes werden nach Nutzungen und Sicherheitsaspekten zugeordnet. Der Nordeingang dient als Zugang für die Mitarbeiter des Gerichts. Der neue Treppen- resp. Liftturm ist der Fluchtweg für das gesamte Gebäude und dient auch als IV-gerechte Erschliessung und Anlieferung der einzelnen Geschosse. Der Südeingang ist für die Besucher des Gerichts vorgesehen. Das Restaurant wird von der Frontfassade über die Terrasse erschlossen.

Die Umgebung wird in einem einheitlichen Hartbelag gestaltet. Die heute bestehenden Parkplätze auf der Westseite vom Theilerhaus werden aufgehoben.

## 4. Kurzbeschrieb Fachplaner

### 4.1. Statik

#### Tragwerkskonzept Bestand

Das Theilerhaus wurde ursprünglich nur zweigeschossig erstellt und erst später um zwei Geschosse aufgestockt. Die Tragkonstruktion der ursprünglichen Bausubstanz ist als Skelettbauweise mit gemauerten Aussenwänden, vier innen liegenden Stahlstützen, zwei längs verlaufenden Stahlträgern und Holzbalkendecken konzipiert. Die Risalite mit den Erschliessungstreppen weisen zusätzlich tragende Innenwände auf. Im Zuge der Aufstockung wurden die Fassadenwände und die Risalite weitgehend identisch aufgemauert. Die innere Tragkonstruktion wurde hingegen anders konzipiert, indem zusätzliche, bis ins Erdgeschoss durchlaufende Tragwände eingeführt wurden. Die Holzkonstruktion des Daches wurde vermutlich demontiert und an der neuen Lage mit einigen Anpassungen wieder aufgerichtet.

#### Zustand der bestehenden Bausubstanz

In der Mauerwerksfassade sind verschiedentlich Risse erkennbar. Es ist zu vermuten, dass es aufgrund der Aufstockung zu nachträglichen differentiellen Setzungen gekommen ist, die jedoch inzwischen abgeklungen sind. Die Eingangstreppe an der nördlichen Stirnfassade ist in einem schlechten Zustand. Die Sandsteinquader sind stark verwittert und mit Moos und Unkraut verwachsen. Im Inneren des Gebäudes ist die Tragkonstruktion grundsätzlich in einem guten Zustand. Ausser vereinzelt Rissen in den Wänden sind keine Mängel aufgefallen. Die Erdbebensicherheit erfüllt die Anforderungen der aktuellen SIA-Normen nicht vollständig. Aufgrund der Symmetrie des Gebäudes und der vorhandenen Fassadenwände sowie tragenden Innenwände ist jedoch eine vorteilhafte Grundstruktur vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen einer Sanierung auch eine Erdbebenertüchtigung erforderlich ist. Eine rechnerische Überprüfung des effektiv vorhandenen Erfüllungsgrades ist Bestandteil einer Vorprojektplanung.

#### Umbauten und Ertüchtigungen

Die vorgesehenen Umbauten sehen eine teilweise Rückführung der Struktur in ihren ursprünglichen Zustand vor. Der mittlere Trakt soll vom Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss ausgeräumt werden. Die vertikale Lastabtragung im Inneren erfolgt dann durchwegs über vier Stahlstützen, die zwei stählerne Längsunterzüge tragen. Da die Lasten der bestehenden Stützen dadurch erhöht werden, müssen sie durch dickwandigere Profile mit gleichem Durchmesser ersetzt und brandgeschützt werden. Zudem muss die Tragfähigkeit der bestehenden Stützenfundamente mit Bodeninjektionen erhöht werden. Allenfalls sind auch im Bereich der Fassaden, wo Risse vorhanden sind, Bodeninjektionen zur Erhöhung der Tragfähigkeit und Vermeidung von zusätzlichen Setzungen erforderlich. Das Podest der nördlichen Aussentreppe muss in Absprache mit der Denkmalpflege ersetzt oder zumindest instand gestellt werden. Für eine Erhöhung der Erdbebensicherheit nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit sind betonierte Wände in den Risaliten geplant, die mit einer Bodenplatte fundiert werden. Der Erweiterungsbau im Untergeschoss und der neue, externe Liftschacht sind als konventionelle Ortbetonkonstruktion konzipiert, während für den Fluchtbalkon im ersten Obergeschoss und die Terrasse im Erdgeschoss eine Stahlkonstruktion angedacht ist.

## 4.2. HLKS

#### Heizung

Das Gebäude wird mit einer Fernleitung mit Wärme versorgt. Um das Gebäude vom Fernleitungsnetz zu trennen, ist ein Plattentauscher vorgesehen. Für die Brauchwarmwassererstellung ist eine kleine BWB-Wärmepumpe vorgesehen, um im Sommer, wenn keine Fernwärme zur Verfügung steht, das Temperaturniveau auf 65°C anzuheben. Die Wärme wird mit neuen Röhrenradiatoren ins Gebäude gebracht. Für die Erfüllung der Minergie-Vorgaben wird ein Niedertemperatursystem mit einer Vorlauftemperatur von 35°C vorgesehen. Vorab ist ein Provisorium für 3 Jahre geplant.

#### Kälte

Es ist eine Versorgung mit Fernkälte vorgesehen. Dazu ist eine Trennung des Gebäudes vom Fernleitungsnetz geplant. In der Technikzentrale sind eine Kältegruppe sowie Leitungen bis zum Tauscher der Lüftungsanlagen vorgesehen. Da eine Kühlung über die Luft erfolgt, sind keine festen Raumtemperaturen erreichbar. Prioritär werden Gerichtssaal, Gastraum, Küche gekühlt. Vorab ist ein Provisorium für 3 Jahre geplant.

#### Lüftung

Alle Flächen im Gebäude sind mit der vorbehandelten Luft versorgt. Die Küche ist mit einer gewerblichen Lüftung gerechnet. Steigzonen für Fortluft werden bis über Dach Liftturm geführt. Die Aussenluftansaugung ist über die Fassade des Turms geplant.

#### Sanitär

Alle sanitären Apparate werden mit den nötigen Medien erschlossen.

#### 4.3. Elektro

Die gesamten Elektroinstallationen werden demontiert. Installation einer neuen Gebäudezuleitung und einer neuen Hauptverteilung. Platzierung von je einer Unterverteilung pro Geschoss für die jeweiligen Elektroabgänge. Neuerschliessung des Gebäudes mittels Glasfaserleitung (LWL) zur Anbindung ans AIO Netzwerk. Lieferung und Installation einer Notlichtanlage für die Allgemeinbereiche und öffentlichen Räume. Erneuerung der Erdungen und Erschliessungswege mit Rohrverbindungen resp. Elektrokanälen im gesamten Gebäude. Installation von Bodenkanälen in den oberen Geschossen für die flexible Erschliessung der Arbeitsplätze. Neue Licht- und Kraftinstallationen sowie neue Grundbeleuchtung in allen Geschossen. Elektroinstallation für Heizung, Lüftung und Sanitär. Installation einer Gebäudenetzwerkverkabelung (UKV) für das ganze Gebäude sowie die UKV-Verkabelung für das technische Netzwerk mit den verschiedenen MSRL-Schaltgerätekombinationen, die netzwerktechnisch auf die bestehende Gebäudeautomationsebene (Desigo CC Siemens) integriert werden. MSRL umfasst sämtliche HLKSE-Anlagen mit der Visualisierung und deren Alarmierung. Einbau einer Brandmeldeanlage gemäss Richtlinien, einer Türsprechanlage, einer Zeiterfassungsanlage sowie einer Sicherheitsanlage gemäss Sicherheits-Grobkonzept von RM Risk Management vom 18.04.2018.

#### 4.4. Bauphysik

Aus denkmalpflegerischen Gründen darf die Sichtbackstein-Fassade nicht verändert werden. Eine Dämmung ist somit zwingend auf der Innenseite. Der Dämmperimeter umfasst das Erdgeschoss, 1. - 3. Ober- sowie das Dachgeschoss. Nicht gedämmt werden muss das Untergeschoss. Aufgrund seiner Nutzung als Keller-/Abstellräume liegt es ausserhalb der Energiebezugsfläche (EBF). Ausgenommen sind die Garderoben, die innen gedämmt werden. Die Konstruktion mit innen gedämmter Fassade führt zum Auftreten von unvermeidbaren Wärmebrücken. Auflagen der Brandschutzbehörde führen dazu, dass die Geschossdecken aus Holz verstärkt und brandfest bekleidet werden müssen. Ähnliches gilt auch für die Treppenhäuser und interne Brandwände. Es wird deshalb nötig sein, sämtliche Oberflächen zu erneuern.

Sommerlicher Wärmeschutz

Alle Fenster sind mit einem aussenliegenden, automatisierten Sonnenschutz ausgerüstet. Im Sommer ist dieser bei gut gedämmten Gebäuden von Bedeutung. Dies ist insbesondere auch aufgrund der geringen Speichermasse zu berücksichtigen.

#### 4.5. Brandschutz

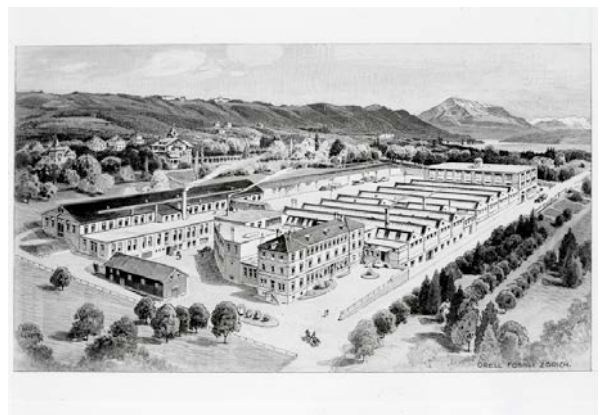
Grundlage für die brandschutztechnischen Anforderungen an Sanierung und Umbau des Theilerhauses bilden die aktuellen VKF-Vorschriften 2017. Insbesondere die vertikale Erschliessung ist im Weiteren über die beiden bestehenden Treppen aufgrund deren Unterschreitung der Fluchtwegbreite von 1.20m nicht möglich. Ein besonderes Augenmerk ist demzufolge auf die Fluchtwegführung über die neue Aussentreppe zu legen. Das Restaurant ist betreffend Fluchtwegen für eine Belegung mit max. 200 Personen ausgelegt. Das 1. bis 3. Obergeschoss mit den Räumen des Gerichts wird jeweils als Nutzungseinheit angesehen, das heisst, der Fluchtweg darf über einen anderen Raum führen. Räume, die durch eine Wand mit einer Öffnung von mind. 2.0m lichter Durchgangsbreite getrennt werden, gelten als ein Raum. Für die Anbindung der internen Korridore an das neue Fluchttreppenhaus ist die Ertüchtigung des bestehenden südlichen Treppenhauses als horizontaler Fluchtweg erforderlich (Wände EI30, Treppe aus Materialien RF1).

## 5. Fotos

2-geschossiges Gebäude



3-geschossiges Gebäude



4-geschossiges Gebäude mit Dachfenster



## 6. Raumprogramm

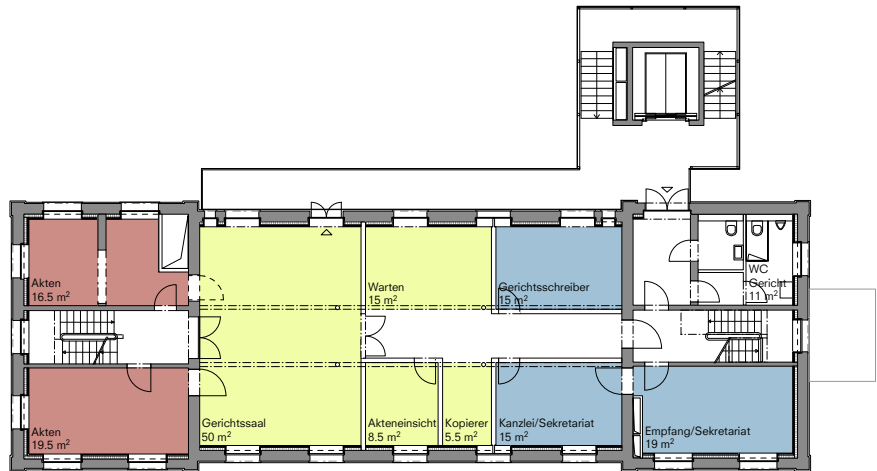
### 6.1. Flächenaufstellung

	UG	Lager Gastro	ca. 40 m <sup>2</sup>	
	UG	2 Garderoben / Du / WC MA	je ca. 15 m <sup>2</sup>	
	UG	Technik	ca. 90 m <sup>2</sup>	nach Bedarf
	UG	Hausdienst	ca. 60 m <sup>2</sup>	Reinigung/Lager, Entsorgung, Werkstatt
	UG	Entsorgung Gastro	ca. 10 m <sup>2</sup>	
	EG	Büro Wirt	ca. 10 m <sup>2</sup>	
	EG	Garderobe - Restaurant	ca. 10 m <sup>2</sup>	
	EG	Restaurant - separater Raum	ca. 20 m <sup>2</sup>	
	EG	Restaurant / Bar	ca. 130 m <sup>2</sup>	
	EG	Restaurant - Küche	ca. 20 m <sup>2</sup>	
	EG	WC Gastro	ca. 10 m <sup>2</sup>	2 Herren, 1 IV/Damen
	1.OG	2 Lager - Akten	ca. 35 m <sup>2</sup>	
	1.OG	Gerichtssaal	ca. 50 m <sup>2</sup>	
	1.OG	Warten	ca. 15 m <sup>2</sup>	
	1.OG	Akteneinsicht	ca. 10 m <sup>2</sup>	
	1.OG	Kopierer	ca. 5 m <sup>2</sup>	
	1.OG	Büro - Gerichtsschreiber	ca. 15 m <sup>2</sup>	
	1.OG	Sekretariat / Empfang / Kanzlei	ca. 35 m <sup>2</sup>	2 Räume, inkl. Postfächer
	1.OG	WC Gericht	ca. 10 m <sup>2</sup>	2 Herren, 1 IV/Damen
	2.OG	Büro - Praktikant	ca. 15 m <sup>2</sup>	
	2.OG	3 Büros - Richter	ca. 20 m <sup>2</sup>	davon Direktionszimmer 1 renoviert
	2.OG	Büro - Gerichtspräsident	ca. 30 m <sup>2</sup>	Direktionszimmer 2 & 3 renoviert
	2.OG	Büro - Generalsekretär	ca. 20 m <sup>2</sup>	
	2.OG	2 Büros - Gerichtsschreiber	ca. 15 m <sup>2</sup>	
	2.OG	disponibel	ca. 10 m <sup>2</sup>	optional Dusche
	3.OG	Büro - Praktikant	ca. 20 m <sup>2</sup>	
	3.OG	2 Büros - Gerichtsschreiber	ca. 20 m <sup>2</sup>	
	3.OG	Büro - Richter	ca. 30 m <sup>2</sup>	
	3.OG	Bibliothek	ca. 40 m <sup>2</sup>	verbunden mit Aufenthalt
	3.OG	Aufenthalt	ca. 25 m <sup>2</sup>	inkl. Teeküche
	3.OG	Archiv / Lager	ca. 20 m <sup>2</sup>	
	3.OG	WC Gericht	ca. 10 m <sup>2</sup>	2 Herren, 1 IV/Damen
	EG-DG	Treppenhaus Nord	je ca. 12 m <sup>2</sup>	pro Geschoss
	UG-DG	Treppenhaus Süd	je ca. 12 m <sup>2</sup>	pro Geschoss, UG ca. 5 m <sup>2</sup>
	UG-3.OG	Treppenhaus Ost mit Lift	je ca. 30 m <sup>2</sup>	pro Geschoss

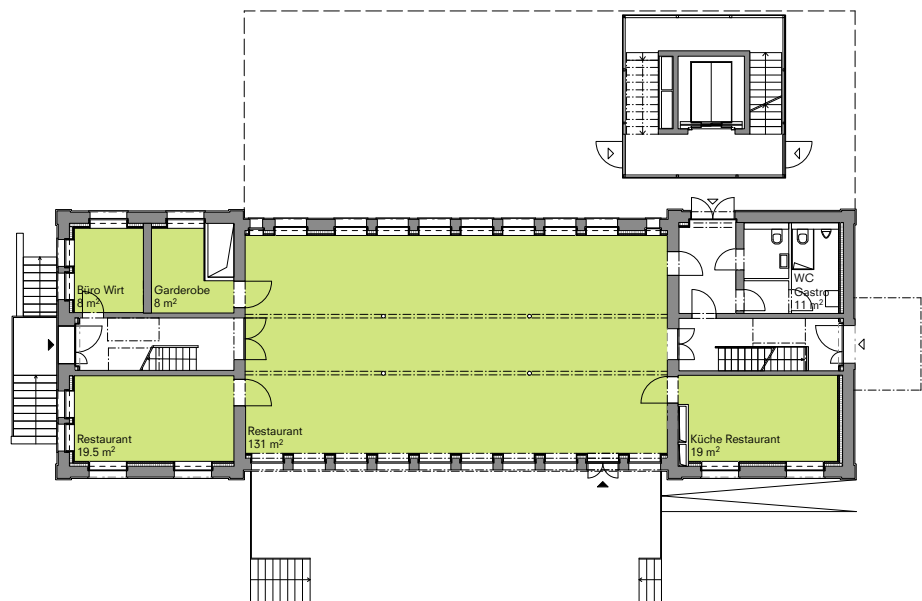
## 6.2. Übersicht Grundrisse

0 1 2 5m

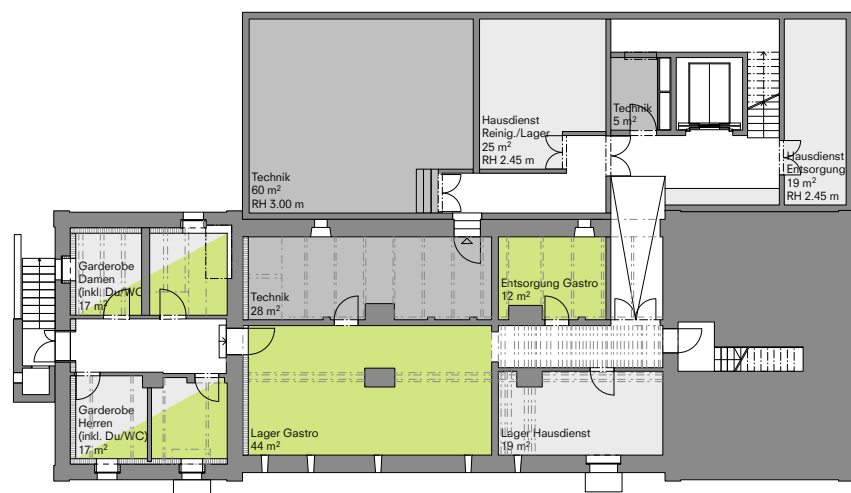
1. Obergeschoss



Erdgeschoss



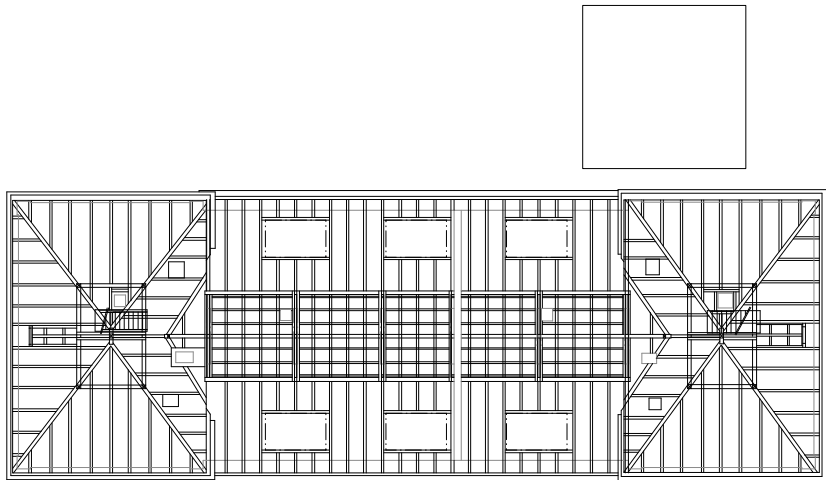
Untergeschoss



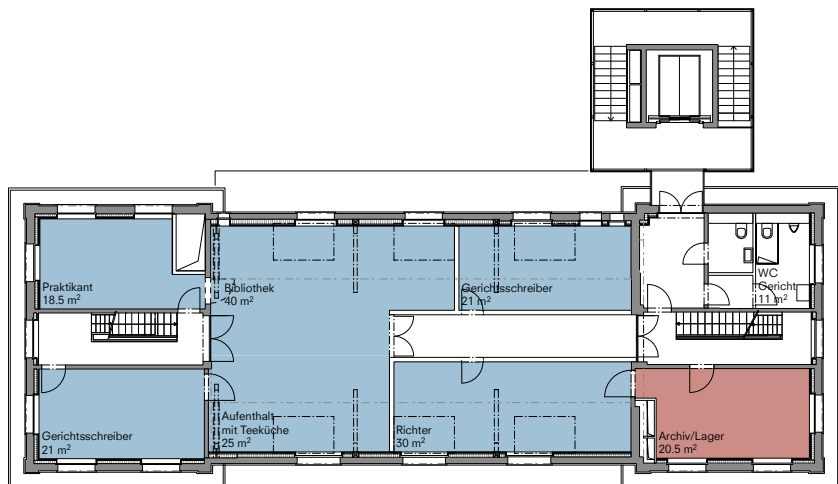


0 1 2 5m

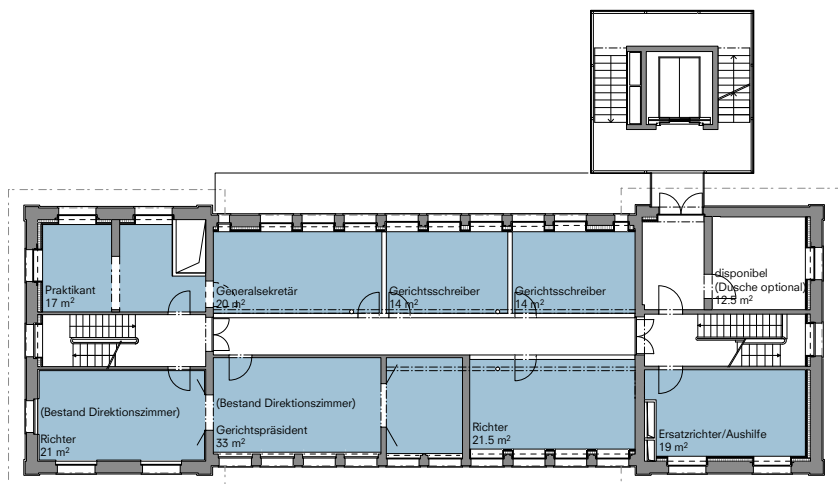
Dachgeschoss



3. Obergeschoss

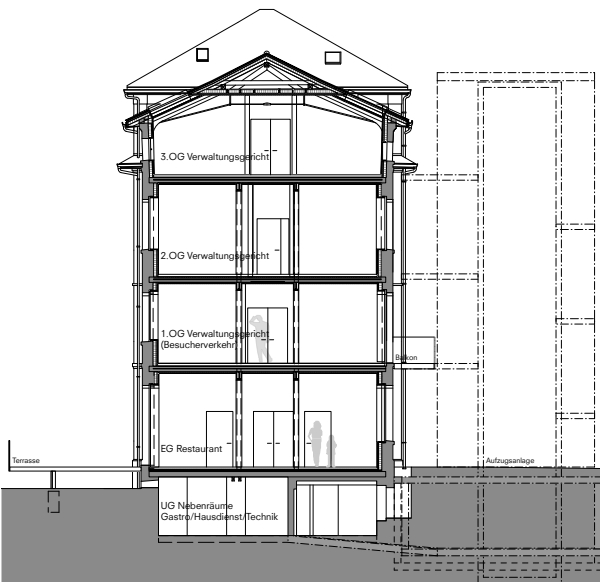
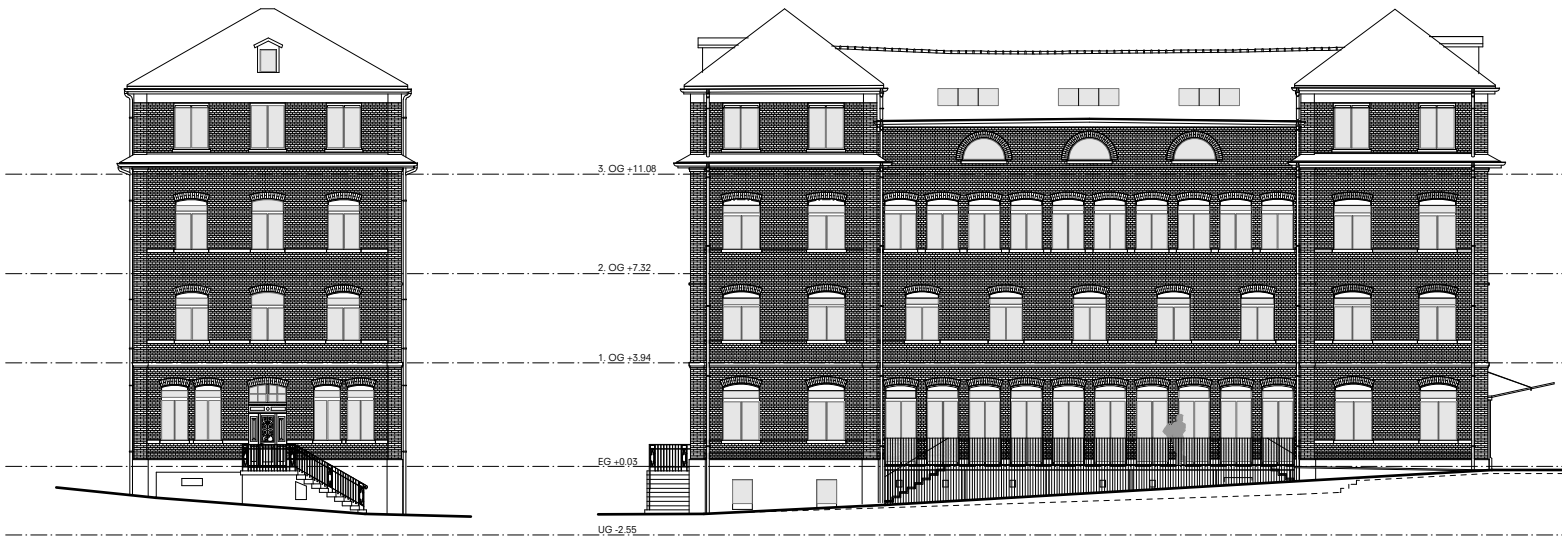


2. Obergeschoss



### 6.3. Übersicht Fassaden und Schnitt

0 1 2 5m



## 7. Kosten

### 7.1. Kosten 1-stellig

#### Gesamtbaukosten nach BKP

Grobkostenschätzung +-20% (VG rev. 2) inkl. MWST in Pos.  
Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag	S
1			Vorbereitungsarbeiten				725'600	
2			Gebäude				7'505'500	
3			Betriebseinrichtungen				563'700	
4			Umgebung				168'200	
5			Baunebenkosten und Uebergangskonten				280'700	
9			Ausstattung				638'000	
	<b>Total</b>		<b>Total</b>				<b>9'881'700</b>	

## 7.2. Kosten 2-stellig

### BKP-Positionen 2stellig

Grobkostenschätzung +-20% (VG rev. 2) inkl. MWST in Pos.  
Spalte Betrag gerundet auf 100 Fr.

BKP	Code	Nr.	Bezeichnung	Menge	MEH	Kennwert	Betrag	S
<b>1</b>			<b>Vorbereitungsarbeiten</b>				<b>725'600</b>	
10			Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen				45'700	
11			Räumungen, Terrainvorbereitungen				257'900	
12			Sicherungen, Provisorien				60'400	
13			Gemeinsame Baustelleneinrichtung				49'800	
14			Anpassungen an bestehende Bauten				100'100	
15			Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen				196'000	
17			Spez.Fundationen, Baugrubensicherung, Grundwasserabdichtung				15'700	
<b>2</b>			<b>Gebäude</b>				<b>7'505'500</b>	
20			Baugrube				76'800	
21			Rohbau 1				1'370'300	
22			Rohbau 2				861'300	
23			Elektroanlagen				588'600	
24			Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen				991'500	
25			Sanitäranlagen				244'800	
26			Transportanlagen				89'100	
27			Ausbau 1				993'700	
28			Ausbau 2				416'200	
29			Honorare				1'873'200	
<b>3</b>			<b>Betriebseinrichtungen</b>				<b>563'700</b>	
35			Sanitäranlagen				320'900	
36			Transportanlagen, Lageranlagen				100'800	
37			Ausbau 1				122'000	
39			Honorare				20'000	
<b>4</b>			<b>Umgebung</b>				<b>168'200</b>	
40			Terraingestaltung				141'300	
49			Honorare				26'900	
<b>5</b>			<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>				<b>280'700</b>	
51			Bewilligungen, Gebühren				141'700	
52			Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation				98'500	
53			Versicherungen				17'600	
56			Uebrige Baunebenkosten				22'900	
<b>9</b>			<b>Ausstattung</b>				<b>638'000</b>	
90			Möbel				353'300	
92			Textilien				12'600	
93			Geräte, Apparate				4'300	
94			Kleininventar				267'800	
	<b>Total</b>		<b>Total</b>				<b>9'881'700</b>	

## 8. Termine

Planungsterminplan Theilerhaus Zug (Vertiefte Machbarkeitsstudie)										Stand 24.05.2018									
Nr.	Vorgangsname	Anfang	Fertig stellen	Dauer	2018	2019	2020	2021	2022										
4.	Q1/1, Q1/2, Q1/3, Q1/4, Q1/1																		

1511 Planungstermine 18052 Fristen

Meilenstein

Sammelvorgang

Manueller Sammelvorgang

JAEGER BAUMANAGEMENT AG, Schindlerstrasse 26, 8006 Zürich Telefon 044 267 70 70

jaegerbaumanagement.ch

## **9. Kontakte**

### **Bauherr**

Kanton Zug  
vertreten durch  
Hochbauamt des Kantons Zug

### **Planungsteam (Überarbeitung VMS Juni 2018)**

#### **Architekten**

Roefs Architekten (VMS 2016)  
Untermüli 1, 6300 Zug

Darlington Meier Architekten (Überarbeitung VMS 2018)  
Badenerstrasse 337a, 8003 Zürich

#### **Baumanagement**

Jaeger Baumanagement AG  
Schindlerstrasse 26, 8006 Zürich

#### **Bauingenieur**

Schnetzer Puskas Ingenieure AG  
Zweierstrasse 100, 8003 Zürich

#### **HLKS-Planer**

RMB Engineering AG  
Technoparkstrasse 1, 8005 Zürich

#### **Elektroplaner**

Schmidiger + Rosasco AG  
Leutschenbachstrasse 55, 8050 Zürich

#### **Bauphysik**

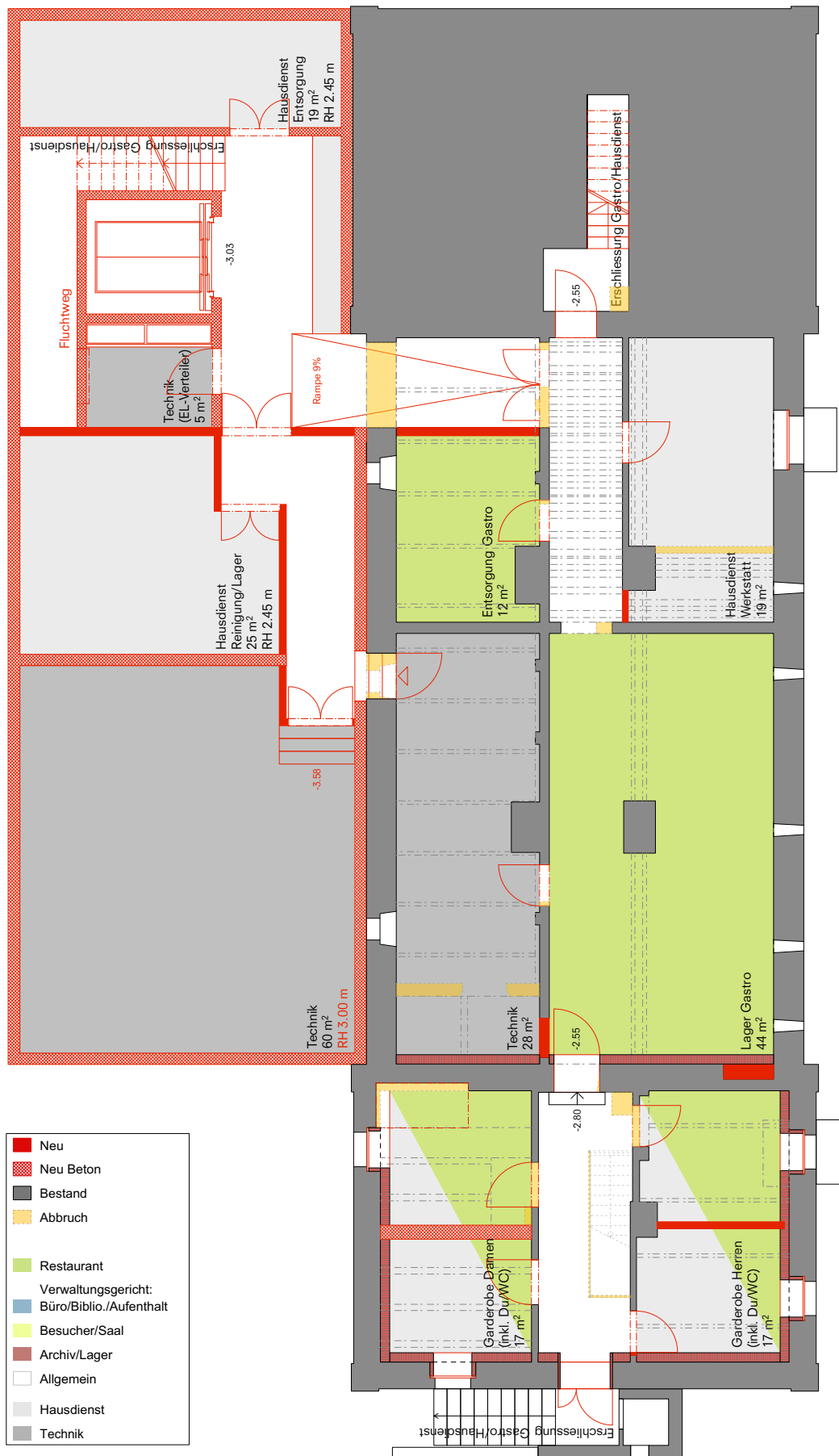
BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH  
Grubenstrasse 12, 8045 Zürich

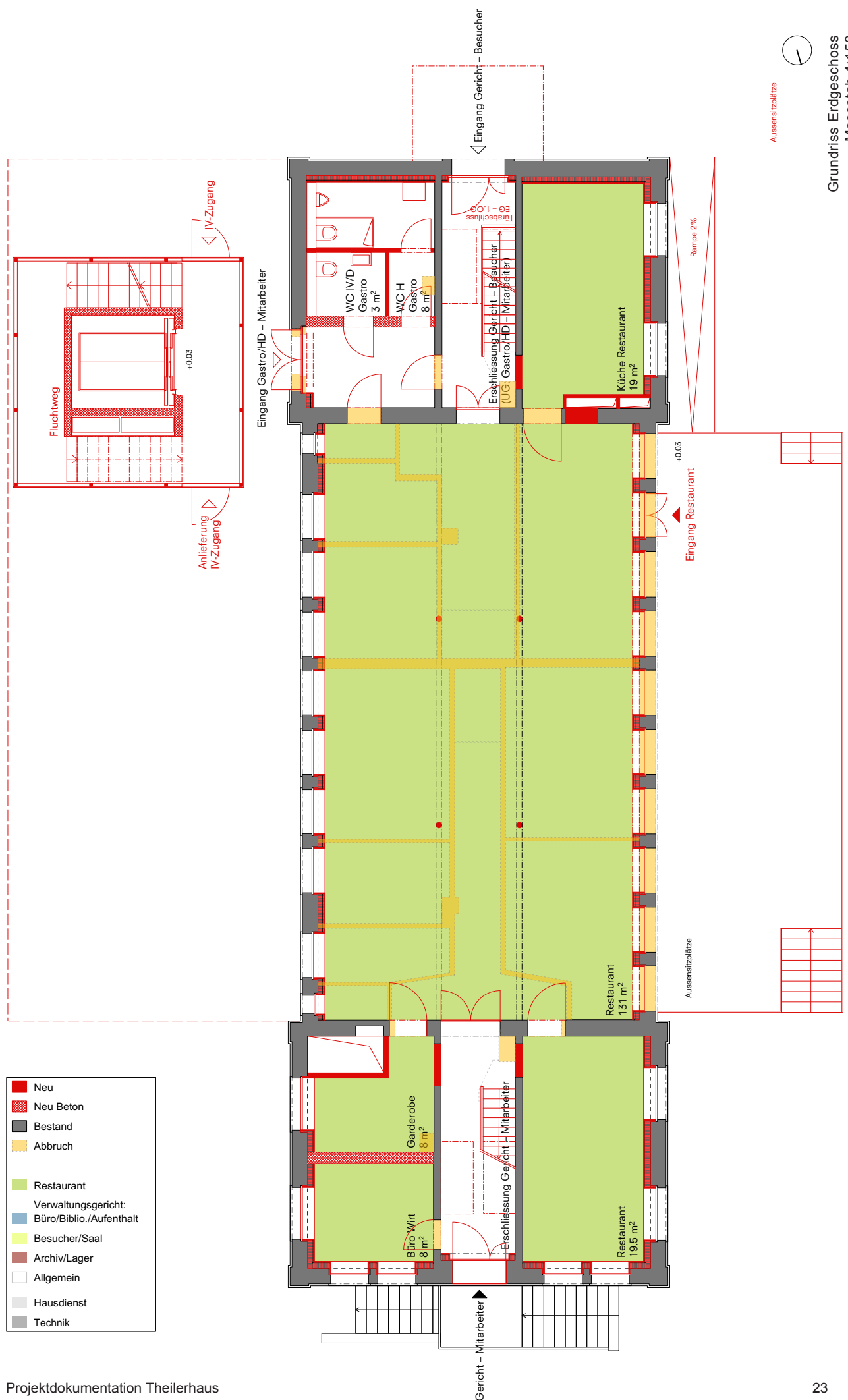
#### **Brandschutzgutachter**

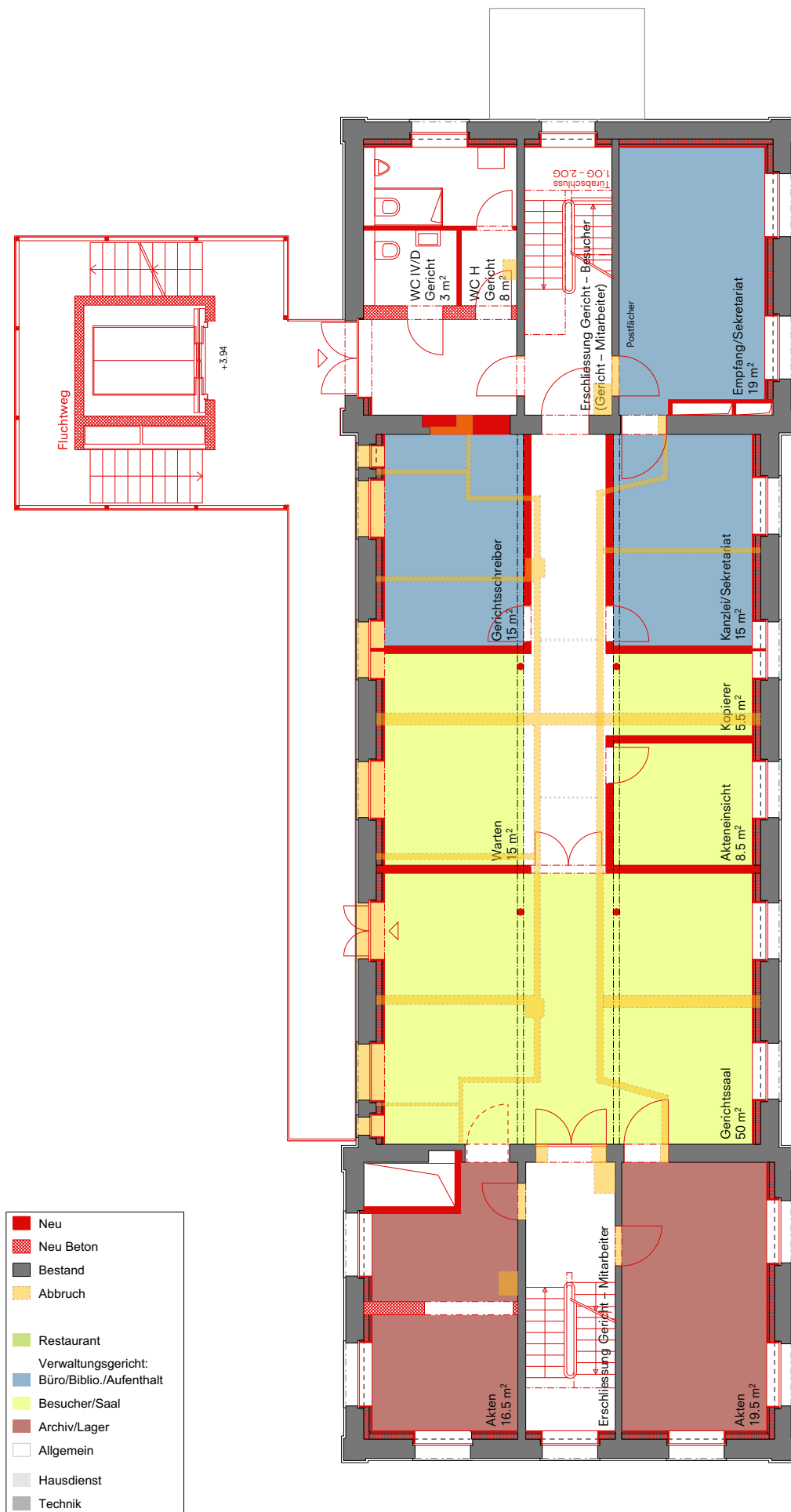
Quantum Brandschutz GmbH  
Mittlere Strasse 2, 4056 Basel



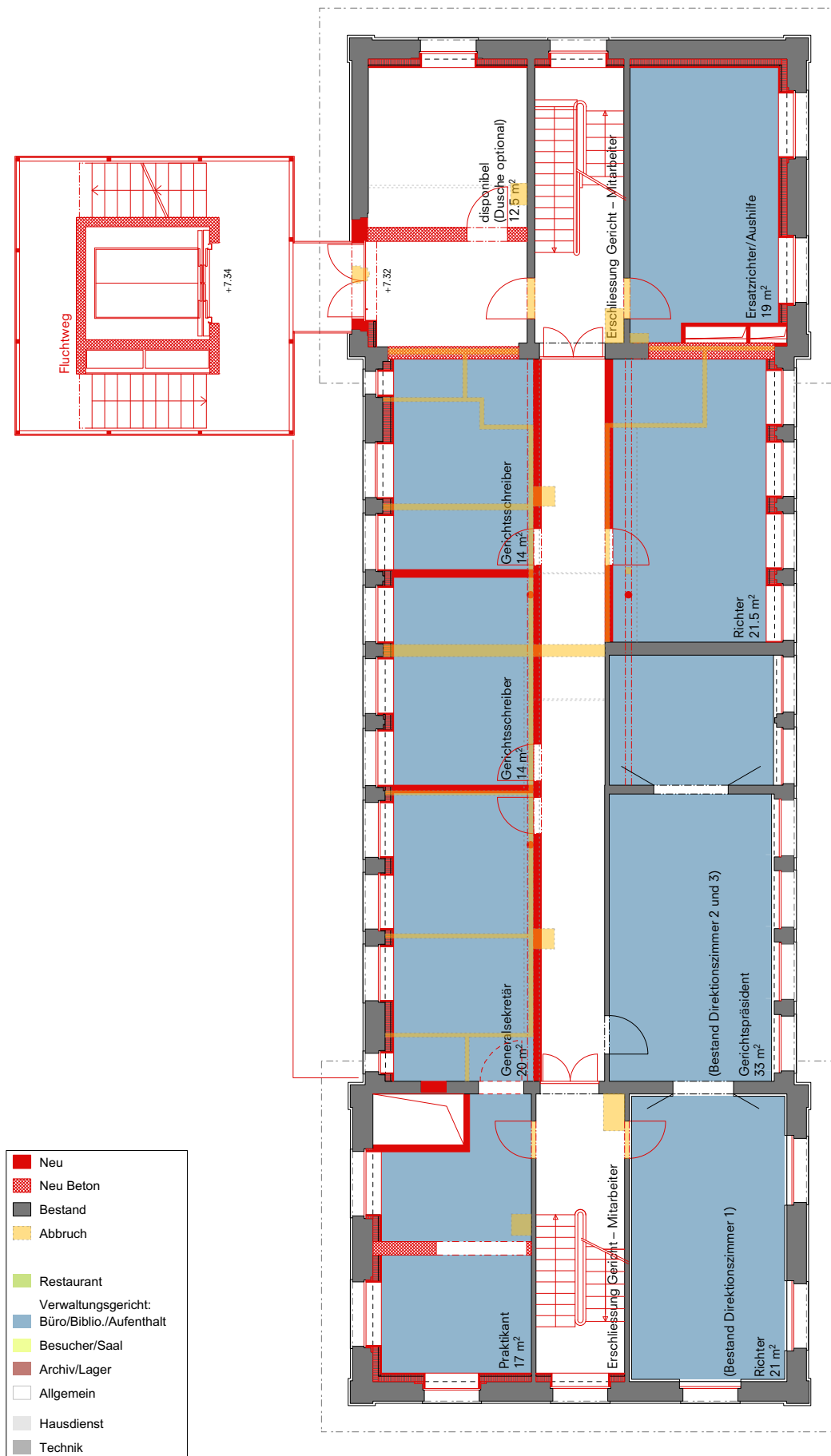
**10. Pläne**  
Grundrisse  
Schnitt  
Fassaden

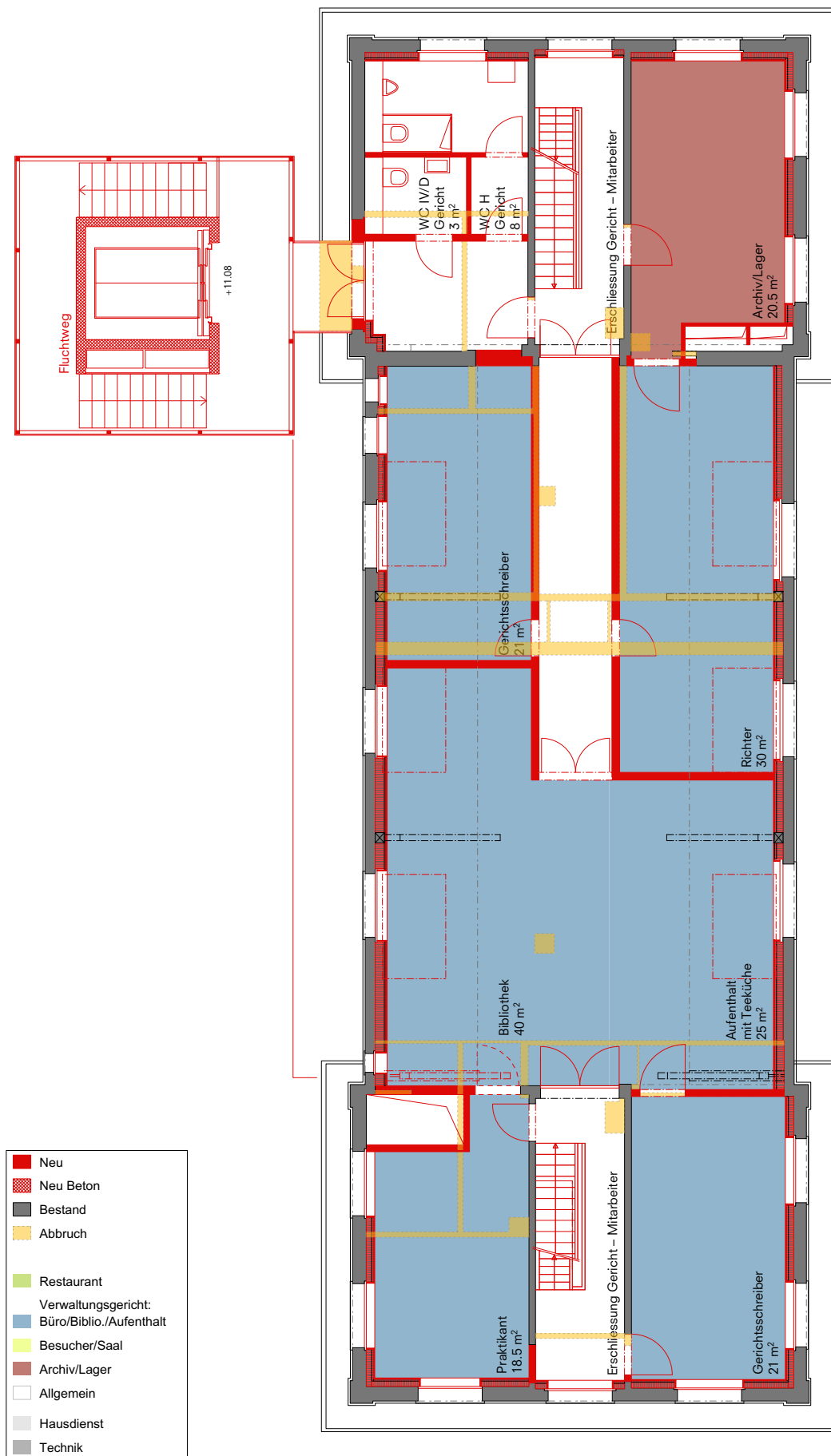






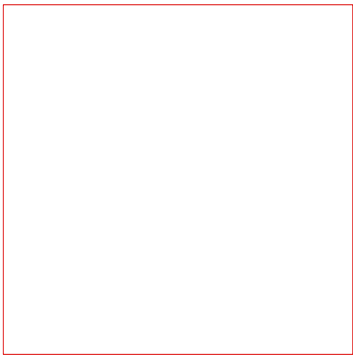
Grundriss 1. Obergeschoss  
Maßstab 1:150



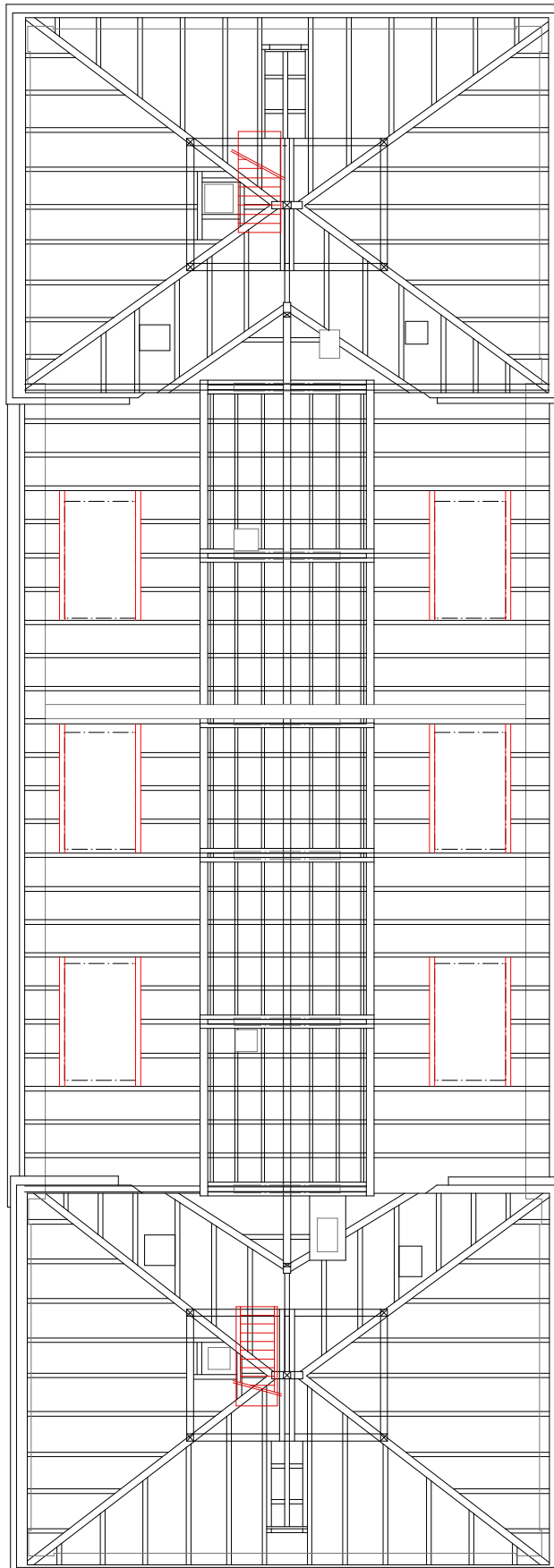


Grundriss 3. Obergeschoss  
Maßstab 1:150

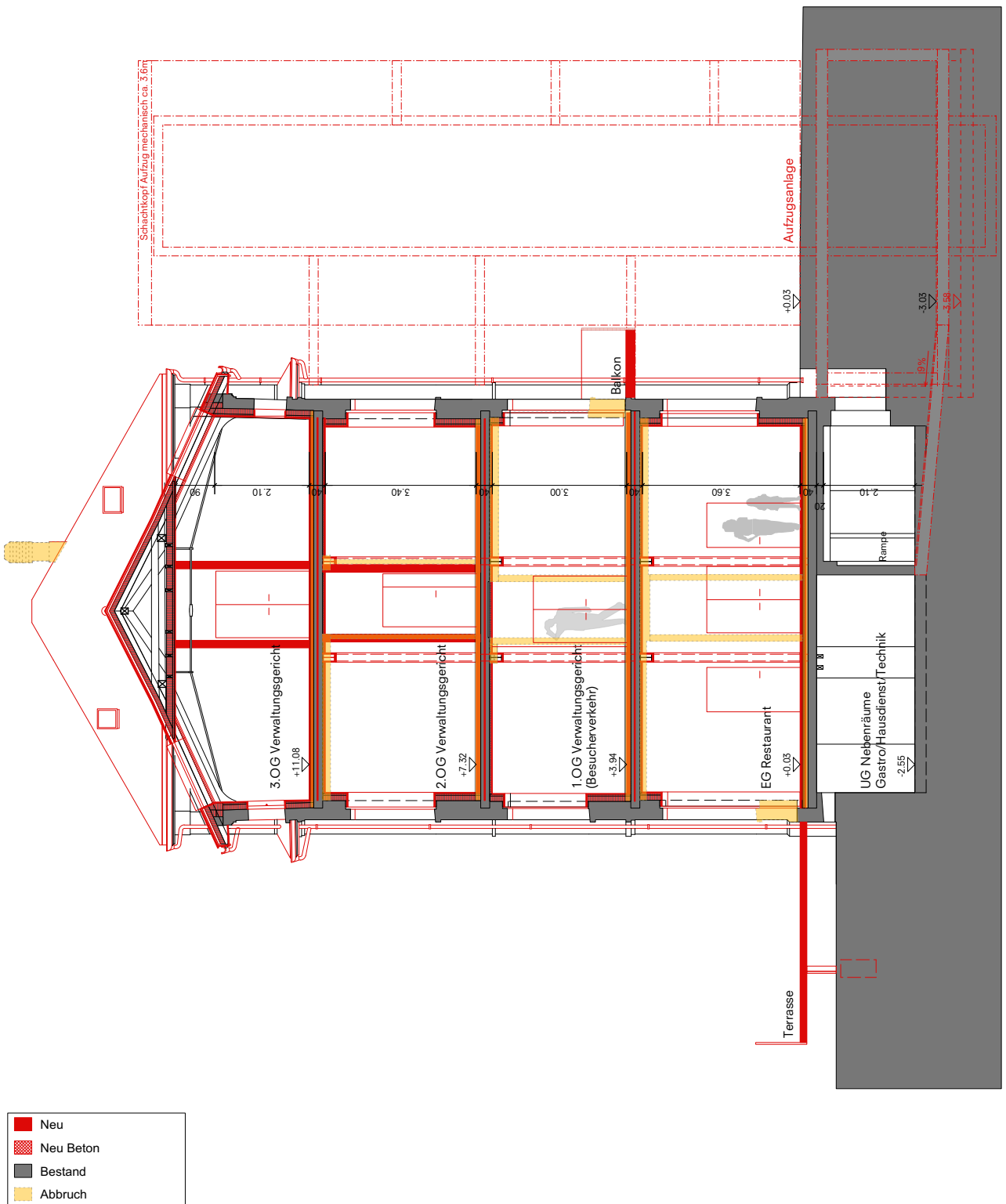


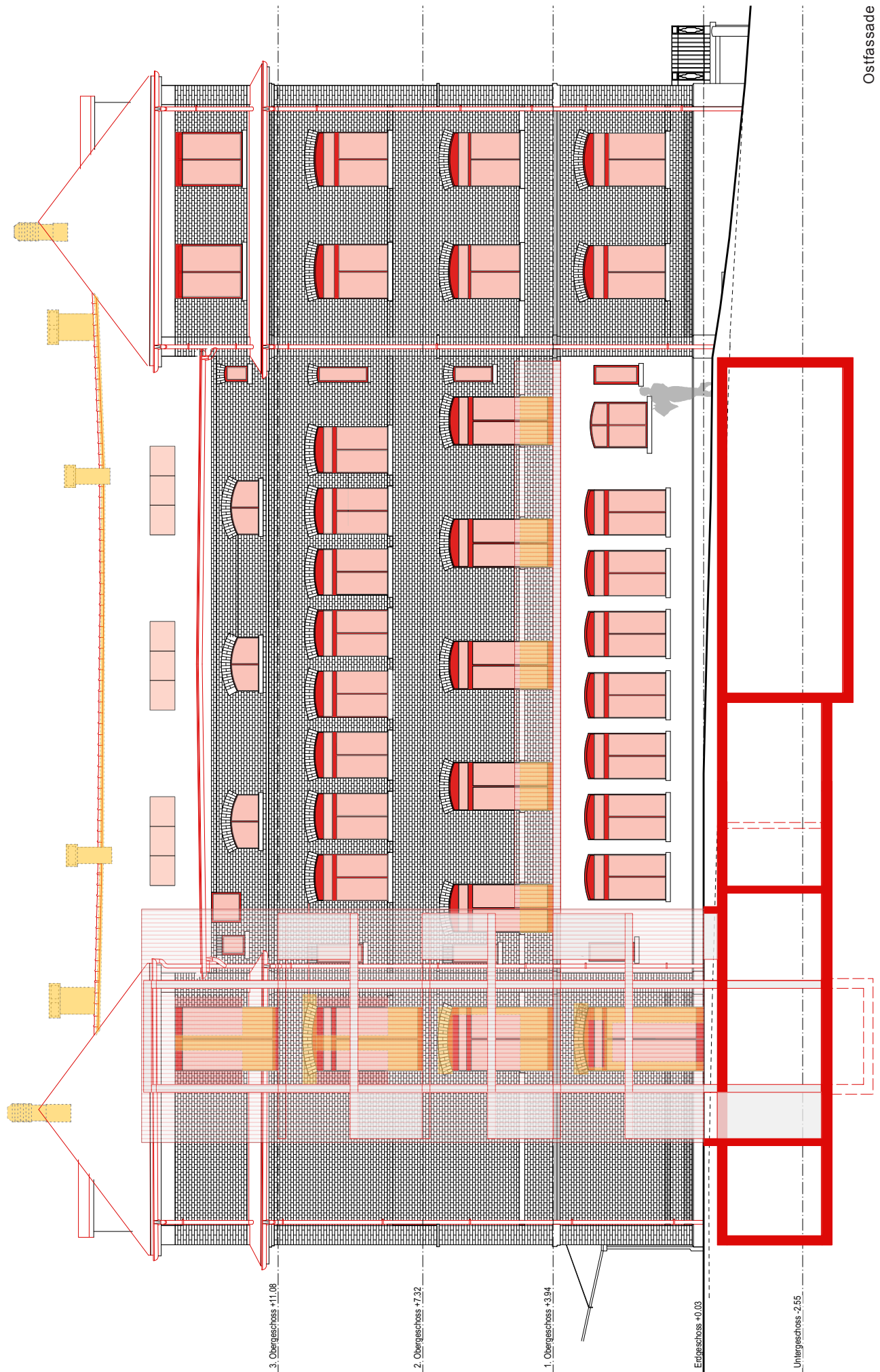


	Neu
	Neu Beton
	Bestand
	Abbruch

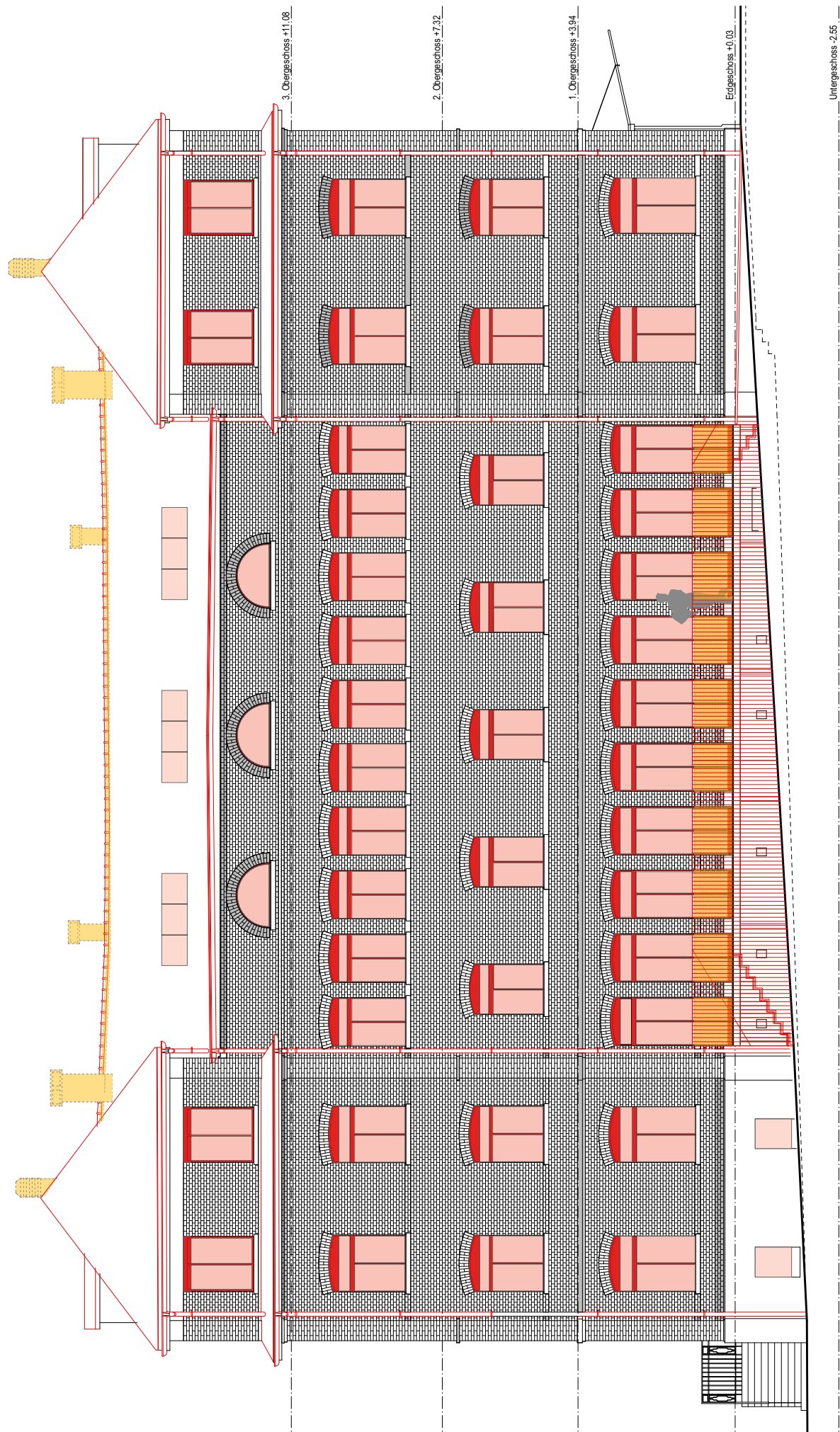


Grundriss Dachgeschoss  
Maßstab 1:150

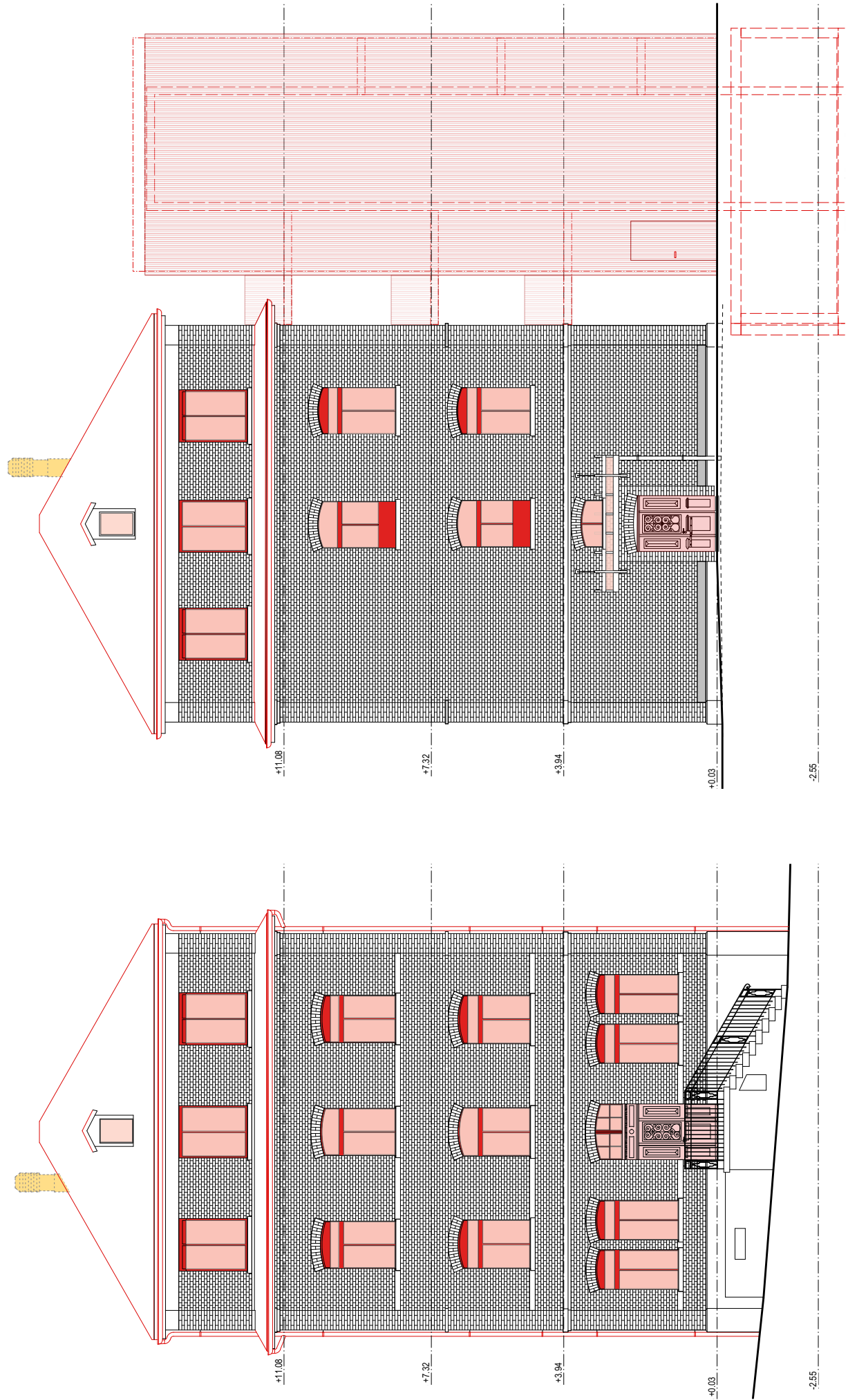




Ostfassade  
Maßstab 1:150



Westfassade  
 Masstab 1:150



Nord- und Südfassade  
Massstab 1:150