

Immobilienstrategie der Baudirektion

Kanton Zug

Baudirektion

Immobilienstrategie der Baudirektion

05 Vorwort des Baudirektors

08 Ausgangslage
Leitbild Kanton Zug, Strategie des Regierungsrats, Legislaturziele
Grundauftrag Baudirektion
Leitsätze der Baudirektion
Prinzipien der Baudirektion
Entwicklungen im Kanton und in der Kantonalen Verwaltung
Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse
Weitere Rahmenbedingungen

10 Immobilien des Kantons Zug
Immobilienportfolio 2026
Entwicklung des Immobilienportfolios

12 Ziele der Immobilienstrategie

13 Elemente der Immobilienstrategie
Schema Immobilienstrategie
Begriffserklärung

14 Immobilienstrategie
Strategische Leit- und Grundsätze
Strategische Initiativen und Massnahmen

20 Umsetzung der Immobilienstrategie
Portfoliostrategie
Objektstrategie
Planung Personalressourcen

25 Anhang

1





2



3

1
Kantonsschule, Menzingen

2
Gewerblich-industrielles Bildungszentrum GIBZ,
Zug

3
Kaufmännisches Bildungszentrum KBZ,
Zug

Vorwort des Baudirektors

Die vorliegende Immobilienstrategie 2026–2036 bildet die Grundlage für die Planung, den Bau, die Bewirtschaftung und die Nutzung der kantonalen Liegenschaften und Mietobjekte. Sie legt insbesondere Ziele und Prinzipien im Umgang mit den kantonalen Immobilien und Grundstücken fest.

Im Vordergrund steht die Erfüllung der Immobilienbedürfnisse aller Anspruchsgruppen. Eine hohe Kunden- und Nutzerzufriedenheit ist das Ziel. Das Hochbauamt erstellt und bewirtschaftet die Immobilien mit optimiertem Mitteleinsatz und legt grossen Wert auf bestmögliche Betriebsabläufe.

Bei der Planung, dem Bau und dem Betrieb stehen qualitätsvolle Gebäude im Fokus. Die Qualitätskriterien umfassen Architektur, Funktionalität, Konstruktion, Ökologie und Nutzung. Grundstücke, die nicht zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks nötig sind, werden für eine wiederkehrende Wertschöpfung oder im Rahmen von Tauschgeschäften eingesetzt.

Bei der Überarbeitung der Immobilienstrategie wird auf der Grundlage der kantonalen Energie- und Klimastrategie Wert auf Nachhaltigkeit, Ressourcenschonung und CO_2-frei betriebene Liegenschaften gelegt. Betreffend Klimaschutz will der Kanton Zug beim Bau und der Sanierung von Gebäuden sowie bei der Bewirtschaftung des Immobilienportfolios eine Vorbildrolle wahrnehmen.

Die kantonalen Immobilien sind ein bedeutender Bestandteil des Kantonsvermögens. Im Jahr 2026 verfügt der Kanton Zug über einen Immobilienbestand mit Gebäuden im Neuwert von 1,1 Milliarden Franken. Damit dieses Vermögen – das mit den aktuellen Bauvorhaben noch weiter zunehmen wird – nicht an Wert verliert, muss es gezielt unterhalten und bewirtschaftet werden.

Mit der Immobilienstrategie 2026–2036 erfüllt die Baudirektion des Kantons Zug den Auftrag, die Werterhaltung und Funktionstüchtigkeit der kantonalen Liegenschaften strategisch, langfristig und nachhaltig zu sichern.

Florian Weber
Baudirektor Kanton Zug

1



2





3

1
Theilerhaus, Zug

2
Regierungsgebäude, Zug

3
Zeughaus, Zug

4





5



6

4
Verwaltungszentrum an der Aa, Zug

5
Polizeigebäude, Zug

6
Laborgebäude, Steinhausen

Ausgangslage

Der Kanton Zug ist ein grosser Immobilieneigentümer. Seine Immobilien stellen einen realen Wert im Kantonsvermögen dar und sollen dementsprechend mit Sorgfalt geplant, gebaut und bewirtschaftet werden. Die Immobilienstrategie schafft die Grundlage dazu. Sie formuliert strategische Leit- und Grundsätze für den Umgang mit den Immobilien.

Die Immobilienstrategie orientiert sich an den ihr übergeordneten Strategien und Zielen wie dem Leitbild des Kantons Zug, der Strategie des Regierungsrats und den Leitsätzen der Baudirektion.

Leitbild Kanton Zug, Strategie des Regierungsrats, Legislaturziele
Der Kanton Zug positioniert sich mit dem Leitbild, der Strategie und den Legislaturzielen. Mit diesen drei Elementen zeigt der Regierungsrat die Richtung auf und definiert die Eckwerte der künftigen Arbeit. Sie werden regelmässig überprüft und den neuen Bedingungen und Ansprüchen angepasst.

Grundauftrag Baudirektion
BGS 611.1 § 39 Gesetz über den Finanzhaushalt des Kantons und der Gemeinden: «Die Baudirektion bewirtschaftet die dem Kanton gehörenden Grundstücke.»

«Die Baudirektion bewirtschaftet die dem Kanton gehörenden Grundstücke.»

Leitsätze der Baudirektion
Die Baudirektion hat längerfristige Leitsätze formuliert. Sie sind der Beitrag der Baudirektion zu den Zielen des Regierungsrates:

- Wir tragen Sorge zu unserem Lebensraum und gehen deshalb bewusst mit den Ressourcen um.
- Wir schaffen bedarfsgerechte und nachhaltige Infrastrukturen.
- Wir verstehen uns als Dienstleisterin. Motivierte Mitarbeitende und gegenseitige Wertschätzung sind uns wichtig.

Für die Umsetzung der obenstehenden Leitsätze sind in der praktischen Arbeit bezüglich der Immobilien die folgenden Präzisierungen der Baudirektion massgebend:

- Wir erhalten den Wert der bestehenden Infrastruktur weitsichtig und folgen einer übergeordneten Strategie. Unterhalt und Erhalt kommen prioritär vor neuen Bauten und Anlagen.
- Wir realisieren bewilligte Bauten und Anlagen zeitgerecht, kosten- und qualitätsbewusst.
- Wir kommunizieren offen, gehen respektvoll miteinander um und streben flache Hierarchien an.

Prinzipien der Baudirektion
Die Baudirektion hält sich im Umgang mit Grundstücken und Grundstücksteilen an folgende Prinzipien:

- Kantonseigene Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks nötig sind, werden für eine wiederkehrende Wertschöpfung oder im Rahmen von Tauschgeschäften zur Optimierung des kantonalen Liegenschaftsportfolios eingesetzt.

- Eine wiederkehrende Wertschöpfung (z. B. die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht) verfolgt den positiven Effekt, einerseits die laufende Rechnung zu entlasten und andererseits den Immobiliensubstanzwert zu erhalten.

- Grundstücke oder Teile davon werden nur in Ausnahmefällen veräussert. Ein solcher Ausnahmefall muss damit begründet werden können, dass die Veräusserung nachweislich vorteilhafter ist als das Einhalten des vorstehenden Grundsatzes.

Entwicklungen im Kanton und in der Kantonalen Verwaltung
Die Zuger Bevölkerung und Wirtschaft sind in den letzten Jahren stets gewachsen. Für die kommenden Jahre kann weiterhin von einem Anstieg bei der Bevölkerung, den Arbeitsplätzen, dem Asylaufkommen und der Mobilität ausgegangen werden.

2015 hatte der Regierungsrat aufgrund der finanziellen Lage ein Entlastungsprogramm beschlossen und das Sparprojekt «Finanzen 2019» gestartet. Inzwischen ist die finanzielle Situation des Kantons Zug sehr positiv. Es sind genügend Mittel vorhanden, um Investitionen bei Instandsetzungen und Neubauten zu tätigen. Allerdings genügen die personellen Ressourcen nicht, um alle Projekte vorantreiben zu können. Zwar werden für die kantonale Verwaltung wieder neue Stellen gesprochen. Dem entgegen steht der Fachkräftemangel. Zudem bleiben die politischen Verfahren langwierig und die der wirtschaftlichen Entwicklung unterliegende Finanzlage kann sich rasch wieder ändern.

«Bezüglich Immobilien muss damit gerechnet werden, dass der Bedarf an Schulraum, Verwaltungsinfrastruktur und Asyl-Wohnraum zunimmt.»

Bezüglich Immobilien muss damit gerechnet werden, dass der Bedarf an Schulraum, Verwaltungsinfrastruktur und Asyl-Wohnraum zunimmt. Zusätzlich zu den vielen Werterhaltungsprojekten werden Verdichtungen und Neubauten realisiert werden müssen. Nebst den aktuellen Themen Nachhaltigkeit Ökologie, Klima- und Ressourcenschonung werden der Kostenfaktor und die Wirtschaftlichkeit zentral bleiben.

Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse
Die Baudirektion gewährleistet die Einhaltung der gültigen gesetzlichen Grundlagen für das Immobilienportfolio des Kantons Zug. Dazu zählen insbesondere das Planungs- und Baugesetz, das Submissionsgesetz und das Finanzhaushaltgesetz.

Sie hält sich ausserdem an die einschlägigen aktuellen Normen, Richtlinien, kantonalen Beschlüsse und Konzepte und übernimmt eine Vorbildrolle.

Weitere Rahmenbedingungen
Die Immobilienstrategie und deren Umsetzung werden von weiteren Rahmenbedingungen beeinflusst. Dabei sind speziell zu erwähnen:

- die zur Verfügung stehenden Finanzen des Kantons;
- die Energie- und Klimastrategie Kanton Zug (Oktober 2024 – BD 2024-135);
- die Handlungsräume aus dem Raumordnungskonzept 2050 für den Metropolitanraum Zürich (Metro-ROK 2050), insbesondere bezüglich Stadtlandschaft mit städtischen Zentren wie «Ausbau des Wohn- und Arbeitsplatzangebots in hoher Qualität und Dichte», «städtebauliche Qualität im Vordergrund» und «identitätsstiftende Aussenräume und Bauten».

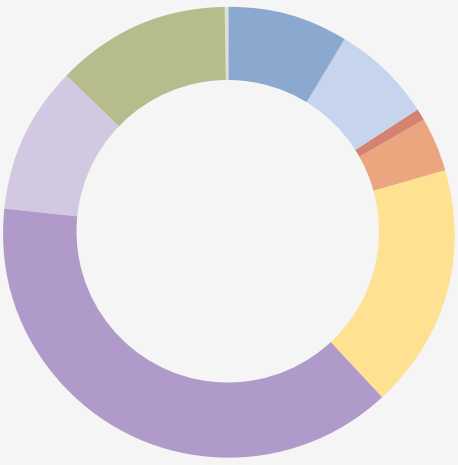
Immobilien des Kantons Zug

Immobilienportfolio 2026
Anfang 2026[1] umfasst das Immobilienportfolio des Kantons Zug 164 Gebäude im Eigentum mit einem Neuwert von rund 1'085 Millionen Franken[2]. Es zählt fast ausschliesslich zum Verwaltungsvermögen (1'073 Mio. Fr., 99 %), der Anteil im Finanzvermögen ist klein (12 Mio. Fr., 1 %). Der Wert ist innert zehn Jahren um 40 Prozent angestiegen. Im Jahr 2016 waren es noch 157 Gebäude mit einem Neuwert von rund 774 Millionen Franken.

In diesen Zahlen nicht berücksichtigt sind das Zuger Kantonsspital ZGKS (Neuwert 167 Mio. Fr.) und die Geschützte Operationsstelle GOPS (Neuwert 10 Mio. Fr.). ZGKS und GOPS befinden sich zwar im Eigentum des Kantons Zug, die Kosten für den baulichen und technischen Unterhalt werden aber von der Zuger Kantonsspital AG getragen.

Die kantonalen Gebäude sind insgesamt gut unterhalten und weisen per Anfang 2026 einen durchschnittlichen Zustands- zu Neuwert (Z/N) von 0.79 auf. Inzwischen ist aber bei vielen Objekten der Zustandswert zu tief. Über 50 % des Neuwerts des Portfolios besteht aus Gebäuden mit Baujahr zwischen 1960 und 2000. Diese sind nun in einem Alter, in dem grosszyklische Sanierungen unmittelbar anstehen oder in den nächsten 10 Jahren notwendig werden.

[1] Datenstand 15. Januar 2026
[2] Exkl. ZGKS und GOPS, Umgebungen und Miete



Bauperiode	Neuwert (Mio. Fr.)	Anteil (%)
bis 1900	96.20	8.87
1901–1920	77.44	7.14
1921–1940	7.53	0.69
1941–1960	42.35	3.91
1961–1980	191.88	17.69
1981-2000	416.81	38.44
2001-2015	115.75	10.67
ab 2016	135.98	12.54
ohne Angaben	0.51	0.05
Total	**1'084.45**	**100.00**

Neuwert 2026 in Mio. Franken nach Baujahr (exkl. ZGKS, GOPS, Umgebung und Miete)

Damit ist der Instandsetzungs- und Investitionsbedarf entsprechend hoch.

Im Jahr 2016 hat der Regierungsrat das Aussprachepapier «Unterhaltsbedarf Gebäude» im Immobilienportfolio des Kantons Zug zustimmend zur Kenntnis genommen. Seit ein paar Jahren und künftig muss nun die Politik die Investitionen für die Instandsetzungsprojekte freigeben, damit das Immobilienportfolio des Kantons Zug in gutem Zustand gehalten werden kann.

«Per Anfang 2026 umfasst das Immobilienportfolio des Kantons Zug 164 Gebäude im Eigentum mit einem Neuwert von rund 1'085 Millionen Franken.»

Entwicklung des Immobilienportfolios
In den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren wird das Immobilienportfolio des Kantons Zug weiterhin wachsen.

Die bereits bewilligten Projekte vergrössern das Portfolio bis 2030 um ca. 90 Millionen Franken auf total rund 1'170 Millionen Franken. Das ist eine Zunahme von ca. 8 %. Es sind dies die Neubauten Durchgangsstation Steinhausen (11 Mio. Fr. / 2026), Provisorium und Parkhaus für die Zuger Polizei in Steinhausen (33 Mio. Fr. / 2029), der Ersatzneubau in Steinhausen (25 Mio. Fr. / 2030). Dazu kommen diverse Instandsetzungsprojekte, die den Wert der Bestandesbauten erhöhen.

Weitere grosse Bauvorhaben sind geplant, (politisch) noch nicht bewilligt oder sie verzögern sich durch Einsprachen. Mit ihnen nimmt der Neuwert des Portfolios bis 2035 schätzungsweise um weitere rund 250 Millionen Franken zu. Das grösste Vorhaben ist dabei der Neubau der Kantonsschule Rotkreuz (140 Mio. Fr./2032).

Grundlagen zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs liefern insbesondere die strategische Büroraumplanung (RRB vom 20. Oktober 2020) und die Mittelschulplanung (Standorte per Kantonsratsbeschluss 2013 im Richtplan festgesetzt).

Ziele der Immobilienstrategie

«Die Immobilienstrategie schafft die Grundlage für eine wirtschaftliche Infrastruktur mit bestmöglichem Nutzen für die Erfüllung der Kernaufgaben des Kantons Zug.»

Die Immobilienstrategie schafft die Grundlage für eine wirtschaftliche Infrastruktur mit bestmöglichem Nutzen für die Erfüllung der Kernaufgaben des Kantons Zug. Sie legt die strategische Ausrichtung für die Planung und den Bau sowie für die Bewirtschaftung und die Nutzung der kantonalen Liegenschaften und der Mietobjekte fest. Die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen zur Erfüllung ihrer Aufgaben werden angemessen einbezogen. Kantonale Bauten haben Vorbildcharakter und sind Teil des Kulturguts des Kantons Zug.

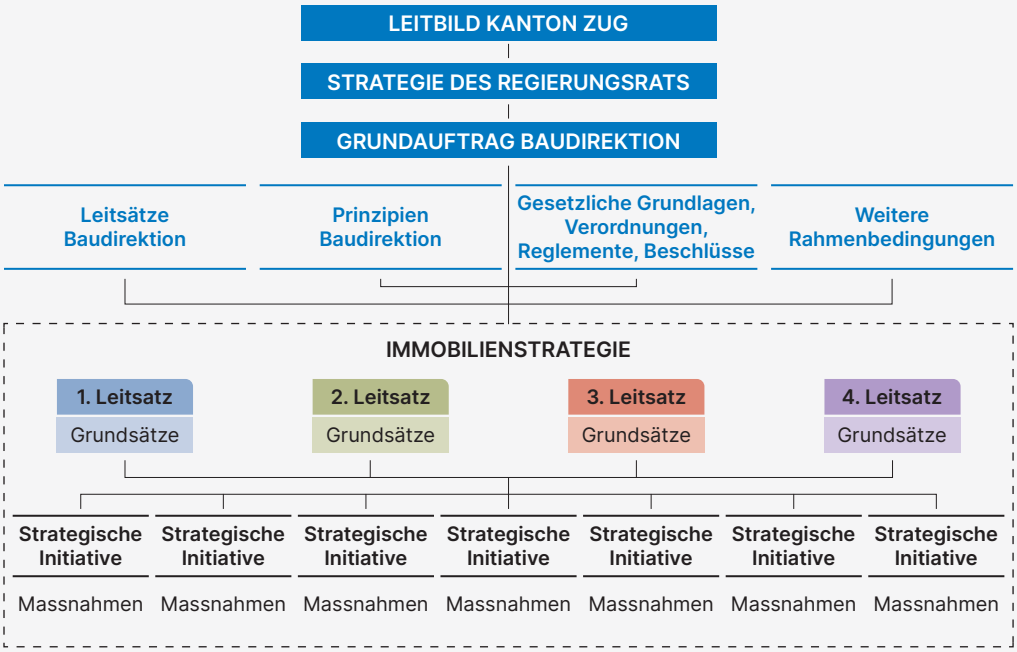
Die Immobilienstrategie beschreibt die strategischen Leit- und Grundsätze, nach denen die kantonseigenen Liegenschaften und Gebäude geplant, gebaut und betrieben werden sollen.

- Sie legt dar, wie die Baudirektion ihren Grundauftrag umsetzen will;
- Sie dient der Baudirektion und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als Leitlinie;
- Sie zeigt den weiteren Anspruchsgruppen transparent auf, nach welchen Grundsätzen das Gebäudemanagement geführt wird.

Als Betrachtungshorizont gelten die Jahre 2026 bis 2036.

Elemente der Immobilienstrategie

Schematische Darstellung der Immobilienstrategie



Begriffserklärung

Strategische Leitsätze
Die vier strategischen Leitsätze bilden das Herzstück der Immobilienstrategie der Baudirektion. Sie treffen Kernaussagen über die grundlegenden Ziele und die zu verfolgende Richtung im Umgang mit den Immobilien des Kantons Zug. Die Leitsätze sind langfristig ausgelegt.

Strategische Grundsätze
Zu den vier Leitsätzen sind strategische Grundsätze definiert, welche in den Jahren 2026 bis 2036 verfolgt werden. Sie dienen der Erfüllung der Leitsätze. Die Grundsätze konkretisieren die im Leitsatz angestrebten Ziele und gliedern sie in spezifische Themen und Handlungsweisen auf.

Strategische Initiativen
Zur Erreichung der vier Leitsätze und zur Umsetzung der Grundsätze sind strategische Initiativen definiert. Sie setzen den Fokus für die weitere Bearbeitung.

Massnahmen
Jeder strategischen Initiative werden konkrete Massnahmen zugeordnet.

Immobilienstrategie

Strategische Leit- und Grundsätze

LEITSATZ

1. Erfüllung der Immobilienbedürfnisse

Das Hochbauamt strebt durch eine effektive und effiziente Organisation die Erfüllung der Immobilienbedürfnisse aller Anspruchsgruppen und somit eine hohe Nutzerzufriedenheit an.

GRUNDSÄTZE

Die Anspruchsgruppen formulieren ihre Bedürfnisse zukunftsgerichtet.

Die Bemessung der Raumbedürfnisse erfolgt bedarfsgerecht und standardisiert.

Die Erfüllung der Bedürfnisse richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten des Kantons. Die Prioritäten werden durch die strategische Ausrichtung, die Dringlichkeit und die politischen Entscheidungen festgelegt. Bauprojekte werden mit angemessenen Reserven geplant, damit unvorhergesehene Entwicklungen nach Möglichkeit berücksichtigt werden können.

Bei der Wahl des Standorts gelten die Grundsätze «Zentralisierung» und «Konzentration auf möglichst wenige Standorte». Die Verdichtungspotenziale von bestehenden Standorten werden genutzt. Die Standorte müssen nutzergerecht erschlossen sein.

Die Landreserven werden dort erhöht, wo es sinnvoll erscheint. Dies kann beispielsweise durch die Arrondierung bestehender kantonaler Grundstücke erfolgen.

LEITSATZ

2. Wirtschaftlichkeit

Das Hochbauamt erstellt und bewirtschaftet die Immobilien mit optimiertem Mitteleinsatz und legt einen grossen Wert auf bestmögliche Betriebsabläufe für die Anspruchsgruppen.

GRUNDSÄTZE

Zur Erfüllung der Immobilienbedürfnisse werden die Varianten Eigentum und Miete geprüft. Die wirtschaftlichere Variante wird umgesetzt. Sofern sich die Varianten in Bezug auf die Kosten nicht substanziell unterscheiden, gilt der Grundsatz: «Eigentum vor Miete».

Neubauinvestitionen werden erst getätigt, wenn bestehende Immobilien nicht durch organisatorische, betriebliche und/oder bauliche Massnahmen optimiert werden können.

Die Ausrichtung der Planung für Neubauten und Umbauten berücksichtigt die gesamten Kosten im Lebenszyklus einer Immobilie.

Durch eine vorausschauende Planung werden Investitionsspitzen und Versorgungslücken vermieden.

Kantonseigene Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks nötig sind, werden für eine wiederkehrende Wertschöpfung oder im Rahmen von Tauschgeschäften zur Optimierung des kantonalen Liegenschaftsportfolios eingesetzt.

Grundstücke oder Teile davon werden nur in Ausnahmefällen veräussert. Ein solcher Ausnahmefall muss damit begründet werden können, dass die Veräusserung nachweislich vorteilhafter ist.

Durch digitales Planen, Bauen und Betreiben wird der Mitteleinsatz optimiert.

Strategische Leit- und Grundsätze

LEITSATZ

3. Qualität und Nachhaltigkeit

Das Hochbauamt plant, erstellt und betreibt qualitätsvolle sowie nachhaltige Gebäude bezüglich Architektur, Funktionalität, Konstruktion, Ökologie und Nutzung. Es nimmt dadurch seine Vorbildrolle wahr und leistet seinen Beitrag zum Klimaschutz.

GRUNDSÄTZE

Die Gebäude weisen hohe architektonische Qualitäten auf.

Die Betriebs- und Nutzungsanforderungen sind bestmöglich zu erfüllen.

Es werden flexible und nutzungsneutrale Lösungen bevorzugt.

Bei der Planung, der Realisation und beim Betrieb von Gebäuden sind bezüglich Konstruktionen, Materialisierung und Ökologie nachhaltige und ressourcenschonende Lösungen im Sinne der Kreislaufwirtschaft zu wählen. Architektonische Lösungen sind technischen Ansätzen vorzuziehen.

Neu- und Umbauten müssen eine hohe Energieeffizienz aufweisen. Es werden ausschliesslich erneuerbare Energien eingesetzt. Innovationen werden gefördert.

Kantonale Gebäude und Areale werden bis 2035 CO_2-frei und mit möglichst hohem Anteil aus Eigenstromerzeugung versorgt.

LEITSATZ

4. Werterhaltung

Das Hochbauamt plant die Werterhaltung der Infrastruktur weitsichtig. Instandsetzungen werden systematisch umgesetzt.

GRUNDSÄTZE

Das Hochbauamt steuert und überwacht den Immobilienbestand aktiv.

Der Zustand der Immobilien wird laufend überprüft und systematisch festgehalten.

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Immobilienbestands erfolgt in Abstimmung mit der Objektstrategie.

Bei der Instandhaltung stehen das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit und die Vermeidung von Folgeschäden im Zentrum.

Instandsetzungen erfolgen zum optimalen Zeitpunkt. Dabei werden Immobilien unter grösstmöglichem Erhalt der Bausubstanz funktional, technisch und energetisch auf die Zukunft ausgerichtet.

Strategische Initiativen und Massnahmen

STRATEGISCHE INITIATIVE

Strukturierte Bedarfsplanung

MASSNAHME

Periodische Überprüfung von Entwicklungsstrategien und Entwicklungsstandorten pro Teilportfolio.

MASSNAHME

Geeignete Grundstücke für strategische Landreserven eruieren und zum Entscheid bringen.

MASSNAHME

Strukturierte Prüfung und objektive Bewertung des Bedarfs je Anspruchsgruppe. Berücksichtigung von Reserven.

MASSNAHME

Phasengerechte Überprüfung der Betriebs- und Nutzungsanforderungen.

STRATEGISCHE INITIATIVE

Sicherstellung der Qualität

MASSNAHME

Systematische Umsetzung von Instandsetzungen zur Erhöhung des Gebäudezustandswertes des Immobilienportfolios.

MASSNAHME

Steuerung und Überwachung der Umsetzung von Immobilien- und Portfoliostrategie.

MASSNAHME

Festlegen von Vorgehen und Kriterien für aufgabengerechte Konkurrenzverfahren.

MASSNAHME

Definition von Grundsätzen und Planungsvorgaben zur Umsetzung der Bestelleranforderungen.

MASSNAHME

Periodische Aktualisierung der baulichen, technischen und betrieblichen Standards mit Abstimmung auf den Gebäudezweck.

- Strategische Entscheide fällen / festhalten
- Führung und Steuerung
- Definitionen, Vorgaben, Standards erarbeiten
- Instrumente, Tools, Modelle einführen

Strategische Initiativen und Massnahmen

STRATEGISCHE INITIATIVE

Optimierter Mitteleinsatz

MASSNAHME

Gesamtheitliche Betrachtung der Lebenszykluskosten.

MASSNAHME

Ganzheitliche Abstimmung von Bedarfsplanung und Werterhalt im Rahmen der Finanzvorgaben.

MASSNAHME

Vertiefte Prüfung Eigentum versus Miete.

MASSNAHME

Förderung der Sharing Economy nach dem Prinzip «gemeinschaftlich statt individuell».

STRATEGISCHE INITIATIVE

Systematische Objektbeurteilung

MASSNAHME

Periodische Überprüfung des Gebäudezustands mit Stratus.

MASSNAHME

Dokumentation des Absenkpfades. Konzeptionelles Energie- und CO_2-Monitoring der kantonalen Gebäude.

Strategische Initiativen und Massnahmen

STRATEGISCHE INITIATIVE

Förderung der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

MASSNAHME

Mögliche Entwicklungen nach innen (Verdichtungen) ausschöpfen.

MASSNAHME

Planung von kantonalen Bauten, die beim Bau und im Betrieb ressourcen- und klimaschonend sind.

MASSNAHME

Grundsätze und Massnahmen der Energie- und Klimastrategie Kanton Zug konsequent umsetzen.

MASSNAHME

Umsetzung der Planungsrichtlinien für nachhaltiges Planen und Bauen kantonaler Bauten und Anlagen.

STRATEGISCHE INITIATIVE

Konsequentes Datenmanagement

MASSNAHME

Aufrechterhaltung und Verbreitung der BIM-Bauherrenkompetenz.

MASSNAHME

Wert der Gebäude sichern durch ein ganzheitliches Life Cycle Data Management – mit einer medienbruchfreien, konsistenten Datenübernahme vom Planen und Bauen in den Betrieb.

- Strategische Entscheide fällen / festhalten
- Führung und Steuerung
- Definitionen, Vorgaben, Standards erarbeiten
- Instrumente, Tools, Modelle einführen

Strategische Initiativen und Massnahmen

STRATEGISCHE INITIATIVE

Innovation und Weiterentwicklung

MASSNAHME

Förderung und Unterstützung von Innovationen.

MASSNAHME

Förderung der digitalen Planungs- und Bauprozesse.

MASSNAHME

Proaktive interne und externe Kommunikation über innovative Themen und Projekte.

MASSNAHME

Bedarfsgerechte Weiterbildung, damit Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ihr Fachwissen und ihre Kompetenzen weiterentwickeln.

Umsetzung der Immobilienstrategie

Portfoliostrategie
Die Portfoliostrategie ist die Umsetzung der Immobilienstrategie auf Portfolioebene.

In der Portfoliostrategie wird der zukünftige Bedarf ausgelotet und das vorhandene Angebot analysiert. Die Standorte und Objekte werden beurteilt, um deren Potenzial abwägen zu können. Schliesslich werden strategische Aussagen zur Entwicklung von Standorten und Liegenschaften gemacht und die Instandsetzungsstrategie von Bauwerksarten festgehalten.

Objektstrategie
Mit der Objektstrategie wird die Immobilien- und Portfoliostrategie auf Stufe Objekt umgesetzt. Als Fazit aus der Objektanalyse wird die Objektstrategie definiert. Sie bildet die Basis für weitere Massnahmenentscheide.

Planung Personalressourcen
Die Planung der Personalressourcen zeigt auf, welche und wie viele Personen für die Aufgabenbewältigung nötig sind bzw. zur Verfügung stehen. Sie definiert wo, wie und wann diese eingesetzt werden sollen. Sie steht deshalb in direktem Zusammenhang zu Immobilien-, Portfolio- und Objektstrategie. Die Ressourcenplanung Personal wird von der Geschäftsleitung Hochbauamt erarbeitet. Die daraus resultierenden Stellenanträge sind vom Baudirektor zu genehmigen.

1





2



3

1
Ausbildungszentrum Schönau,
Cham

2
Trümmerpiste Ausbildungszentrum
Schönau, Cham

3
Milchviehstall und Remise Chamau,
Hünenberg

1



2





3

1
Burg, Zug

2
Wildenburg, Baar

3
Denkmal, Morgarten

4





5



6

4
Scheune Oberforren, Walchwil

5
Wohnhaus, Cham

6
Villa Casa Rossa, Zug

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

BIM
Building Information Modeling
(Gebäudedatenmodellierung)

GOPS
Geschützte Operationsstelle

Metro-ROK 2050
Raumordnungskonzept 2050

RRB
Regierungsratsbeschluss

Z/N
Zustands- zu Neuwert
(Verhältniszahl)

ZGKS
Zuger Kantonsspital

Glossar

Finanzvermögen
Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

Instandhaltung
Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.

Instandsetzung
Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit (für eine festgelegte Dauer).

Lebenszykluskosten
Kosten innerhalb der Betrachtungsperiode, die bei der Planung, der Realisierung und der Bewirtschaftung einer baulichen Anlage entstehen, solange die zum Betrachtungszeitpunkt definierten Anforderungen an die bauliche Anlage erfüllt werden.

Raumordnungskonzept
Grundzüge der räumlichen Entwicklung im Kanton Zug.

Stratus
Methode und Software zur strategischen Bewirtschaftung von Gebäuden.

Verwaltungsvermögen
Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar für die öffentliche Aufgabenerfüllung bestimmt sind.

Werterhaltung
Erhaltung von Werten (wie Gebäude, Wohnungen, Maschinen) durch Pflege, Reparatur, Instandhaltung.

Impressum

Herausgeber
© 2026 Baudirektion des Kantons Zug

Auftraggeber
Baudirektion des Kantons Zug
Aabachstrasse 5, Zug

Bearbeitung
Hochbauamt des Kantons Zug
Urs Kamber, Kantonsbaumeister
André Lötscher, Leiter Gebäudetechnik
Daniel Muff, Leiter Dienste
Roger Mumenthaler, Leiter Unterhalt
Anita Niederberger, Portfolio Management
Andreas Stalder, Leiter Zentrale Dienste
David Wyss, Leiter Planung und Bau, Kantonsbaumeister Stv.

Baudirektion des Kantons Zug
Thomas Kleger, Leiter Landerwerb/Immobiliengeschäfte

Konzept und Gestaltung
Creafactory AG, Zug

Bilder
Georg Aerni, Guido Baselgia, Andreas Busslinger, Regine Giesecke, Philip Heckhausen, Christian H. Hildebrand, Philippe Hubler, Nils Nova, Alois Ottiger, Trinkler Architekten AG, Heike Witzgall

Druck
Kalt Medien AG, Zug
Oktober 2026