

MACHBARKEITSSTUDIE | ARTHERSTRASSE 112, 6317 OBERWIL

Präsentation Bau- und Planungskommission Stadt Zug

Stadt  
**Zug**



## **Grundlagen :**

### **Gebäudezustand**

Zustandaufnahme der Immobilien Stadt Zug + Zustandsanalyse von Meier+Steinauer Partner AG

Stellungnahme zur Begehung und Schadenaufnahme von Moos Bauingenieure AG

### **Brandschutz**

Feuerpolizeilicher Kontrollbericht der Feuerschau Stadt Zug

### **Denkmal**

Fachbericht vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie

### **Fassadensanierung FZZ**

4build architecture ag

### **Planunterlagen**

Stadtarchiv Zug

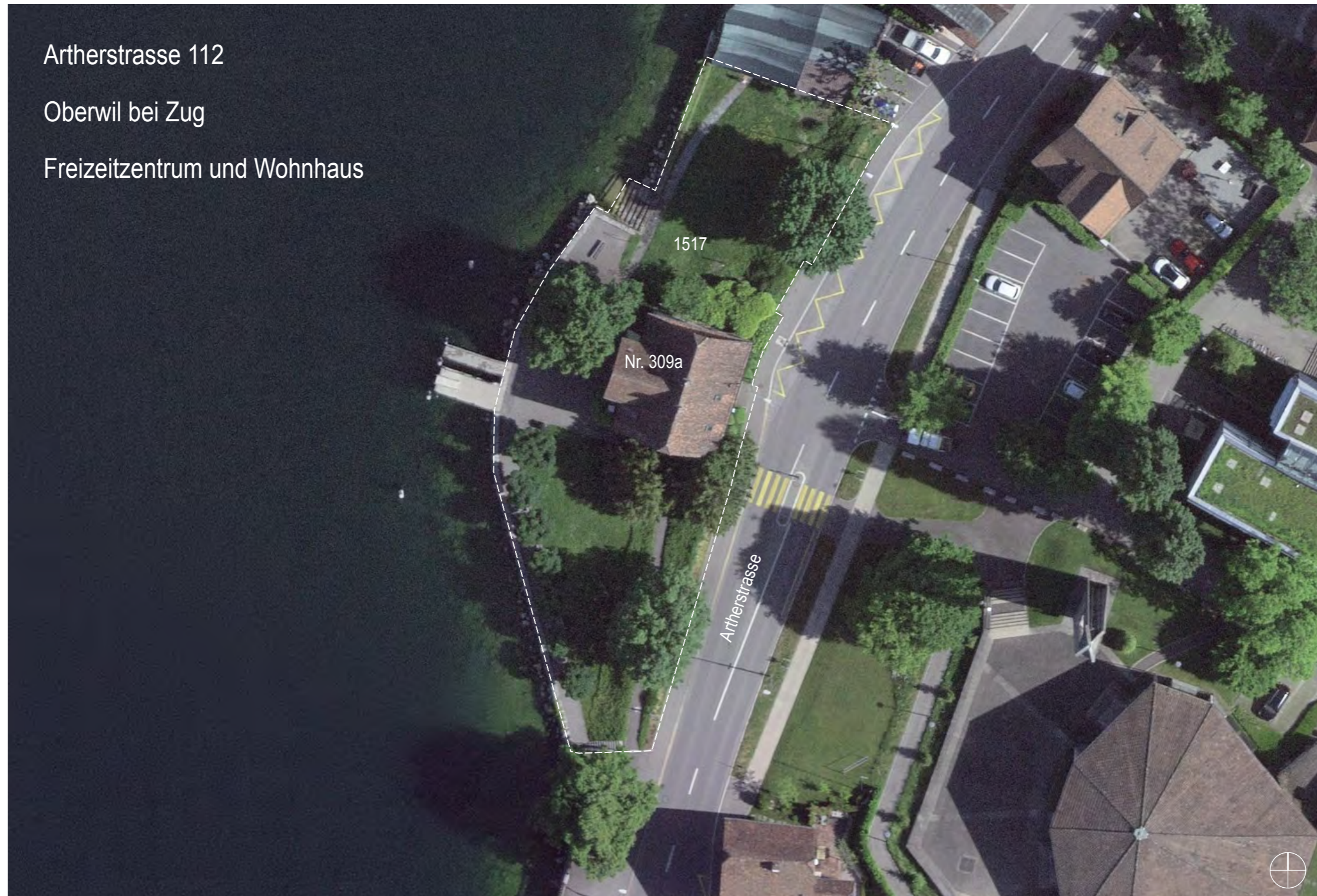
### **Anlass**

Open House Freizeitanlage Oberwil

Artherstrasse 112

Oberwil bei Zug

Freizeitzentrum und Wohnhaus



Luftbild

**Bauzone** Zone öffentliches Interesse Bauten und Anlagen,  
Ortsbildschutzzone Oberwil, Archäologische Fundstätten

**Schutzstatus** im Inventar der schützenswerten Denkmäler (vor 1999)

**Baujahr** 1831

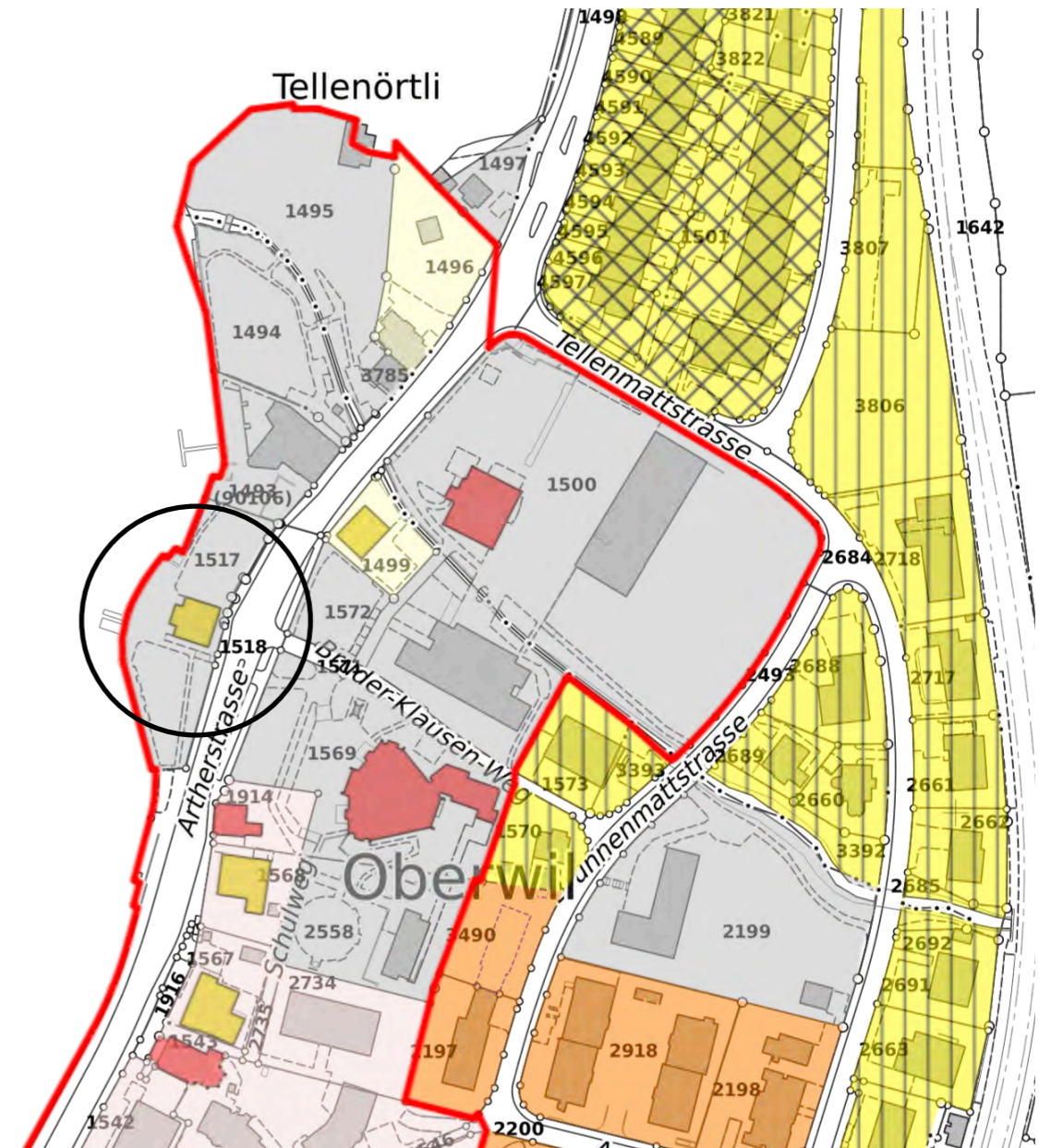
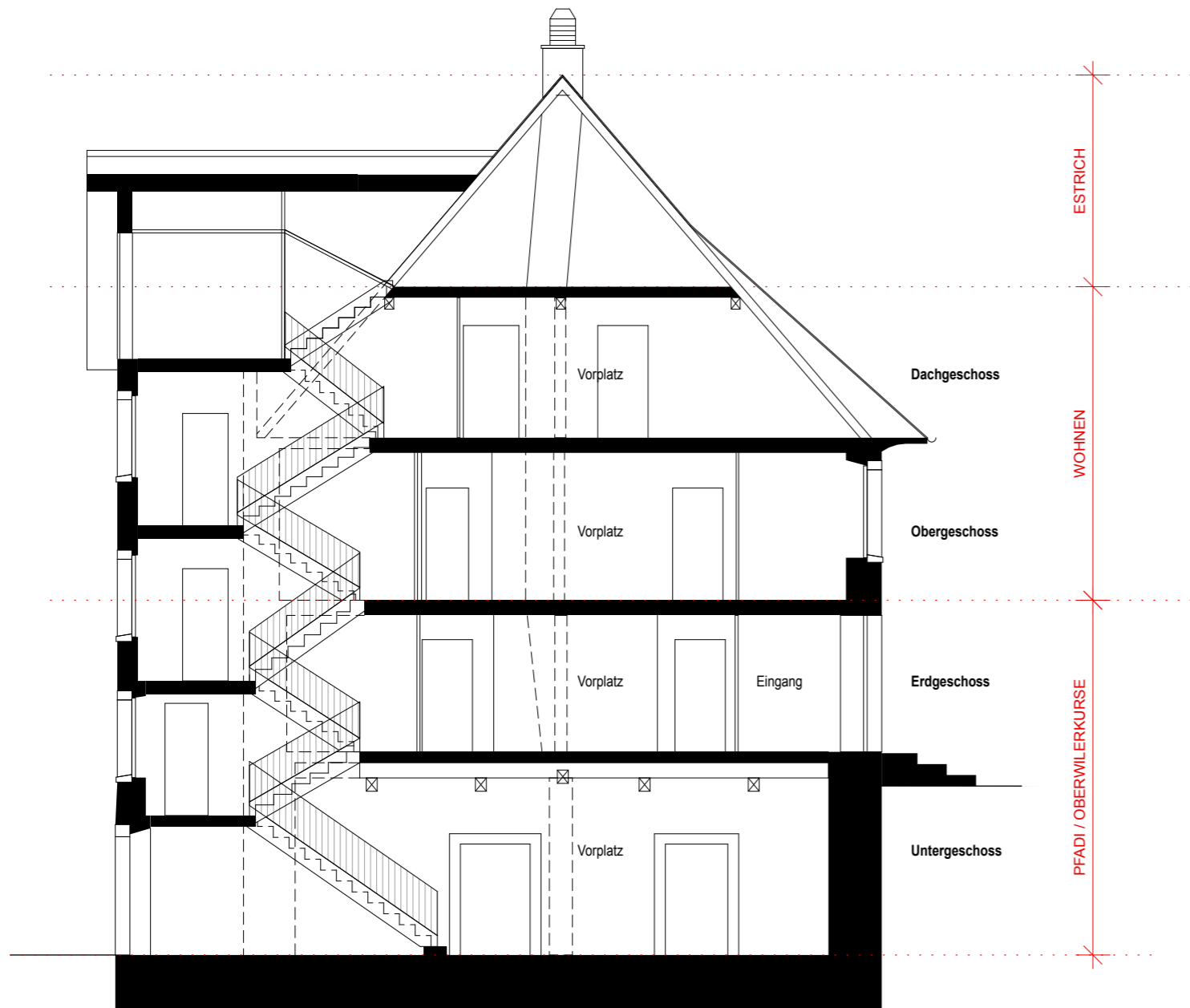


Abbildung Zoneneplan: ZugMap

- Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen
- Ortsbildschutzzone
- Inventar schützenswerter Denkmäler
- Ortsbildschutz: Schutzobjekt



Bilder Bestand Aussen

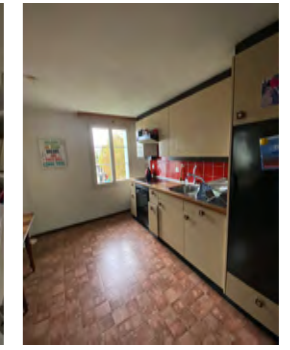


Schnitt 1:100

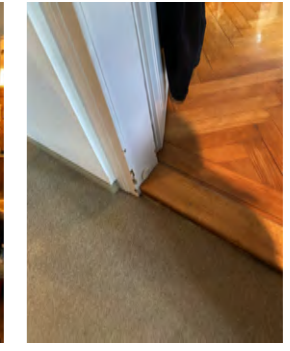
Estrich



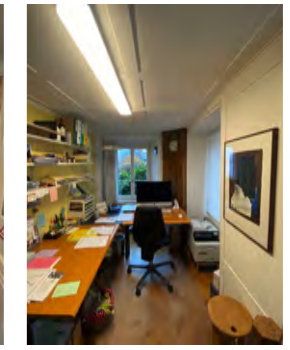
Dachgeschoss



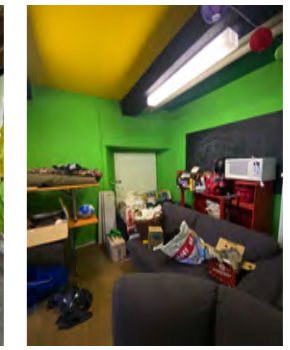
Obergeschoss



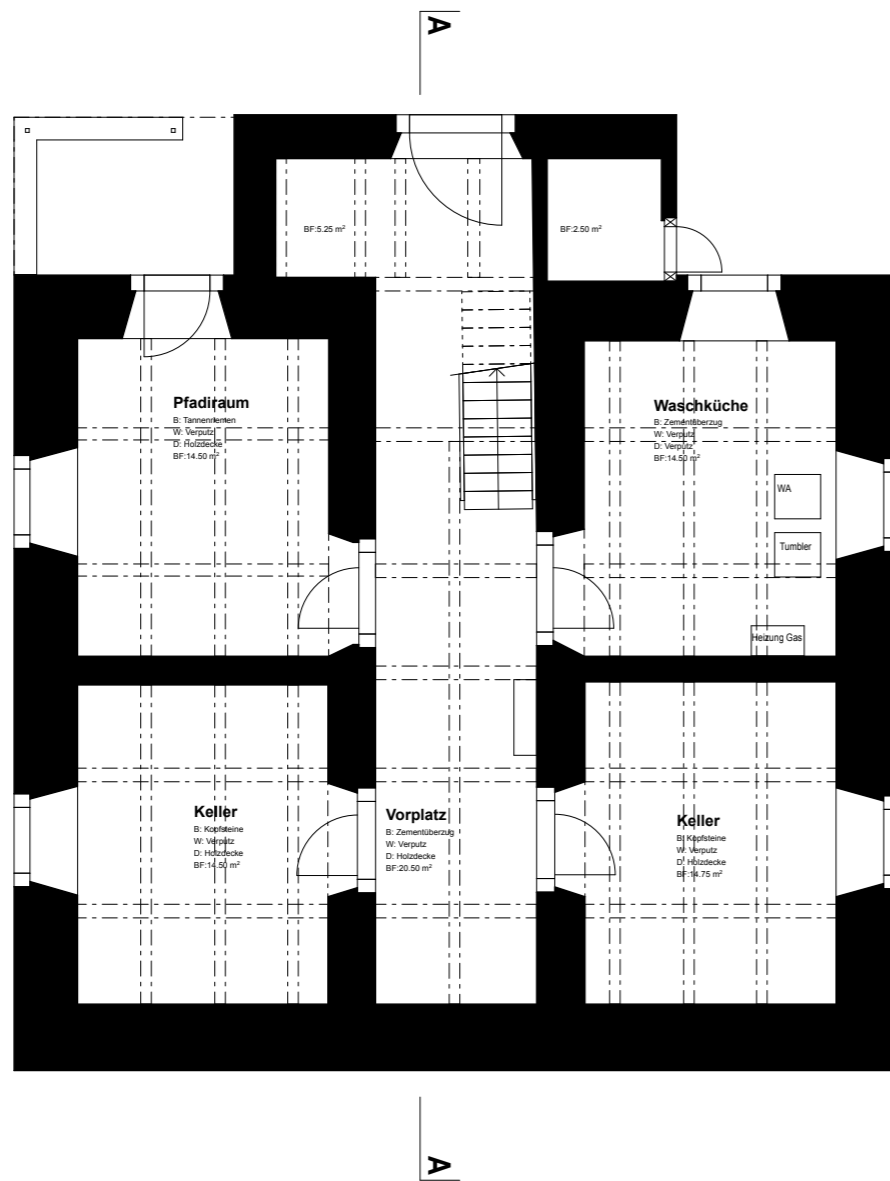
Erdgeschoss



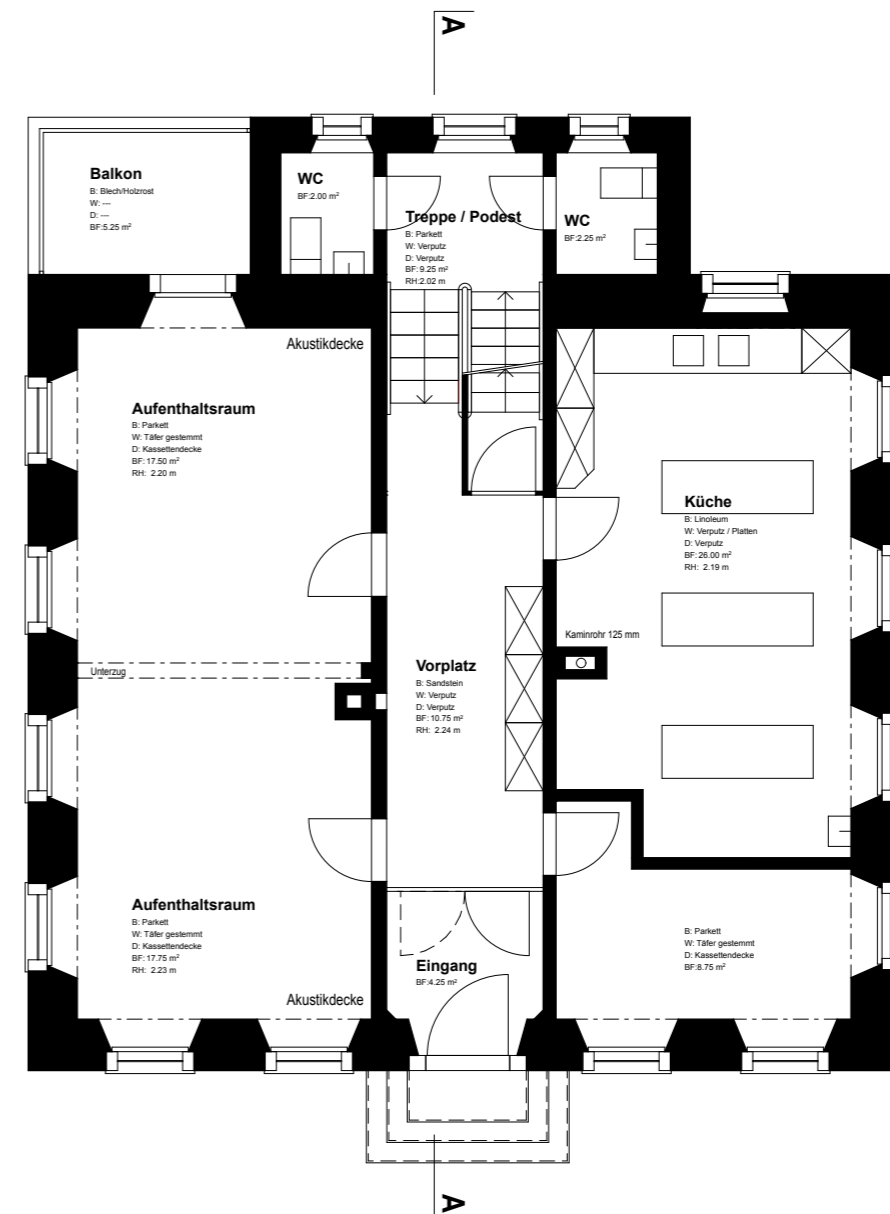
Untergeschoss



Bilder Bestand Innen



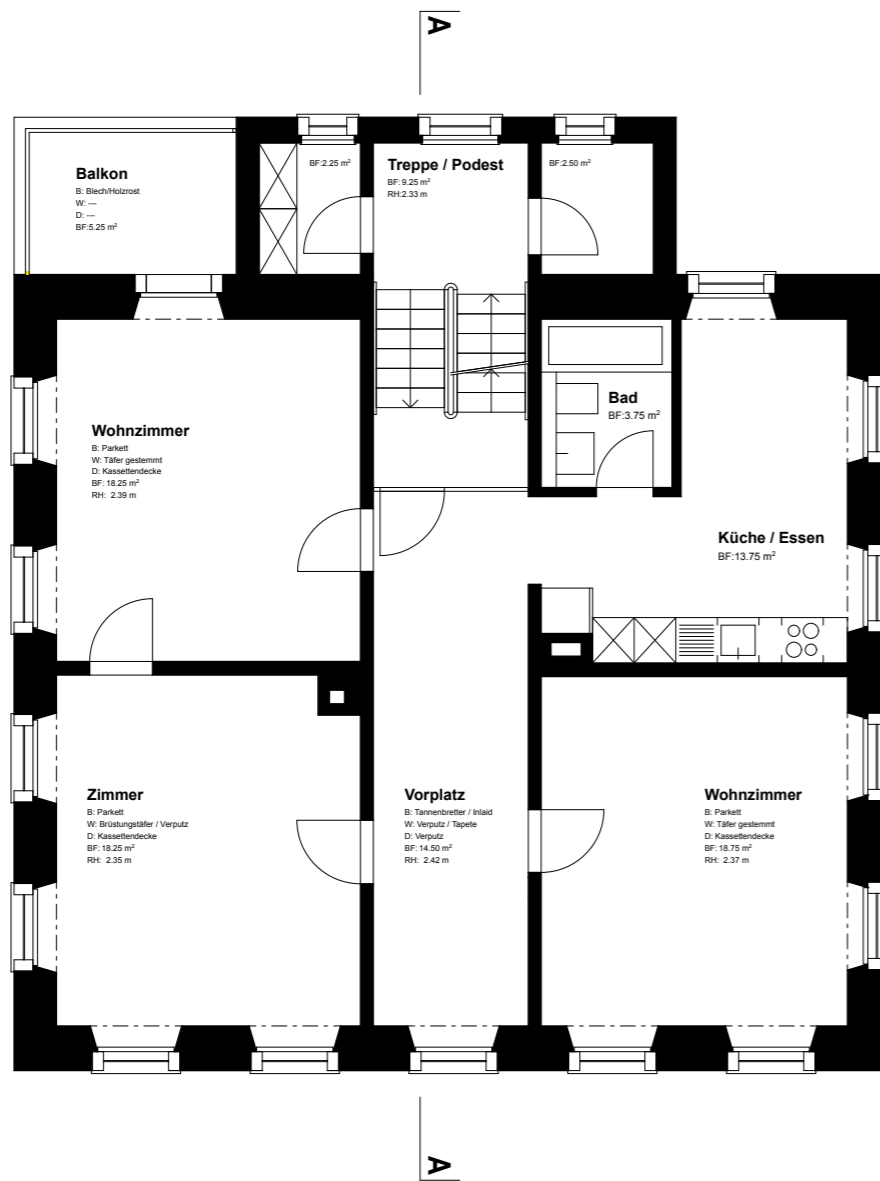
Untergeschoss 1:100



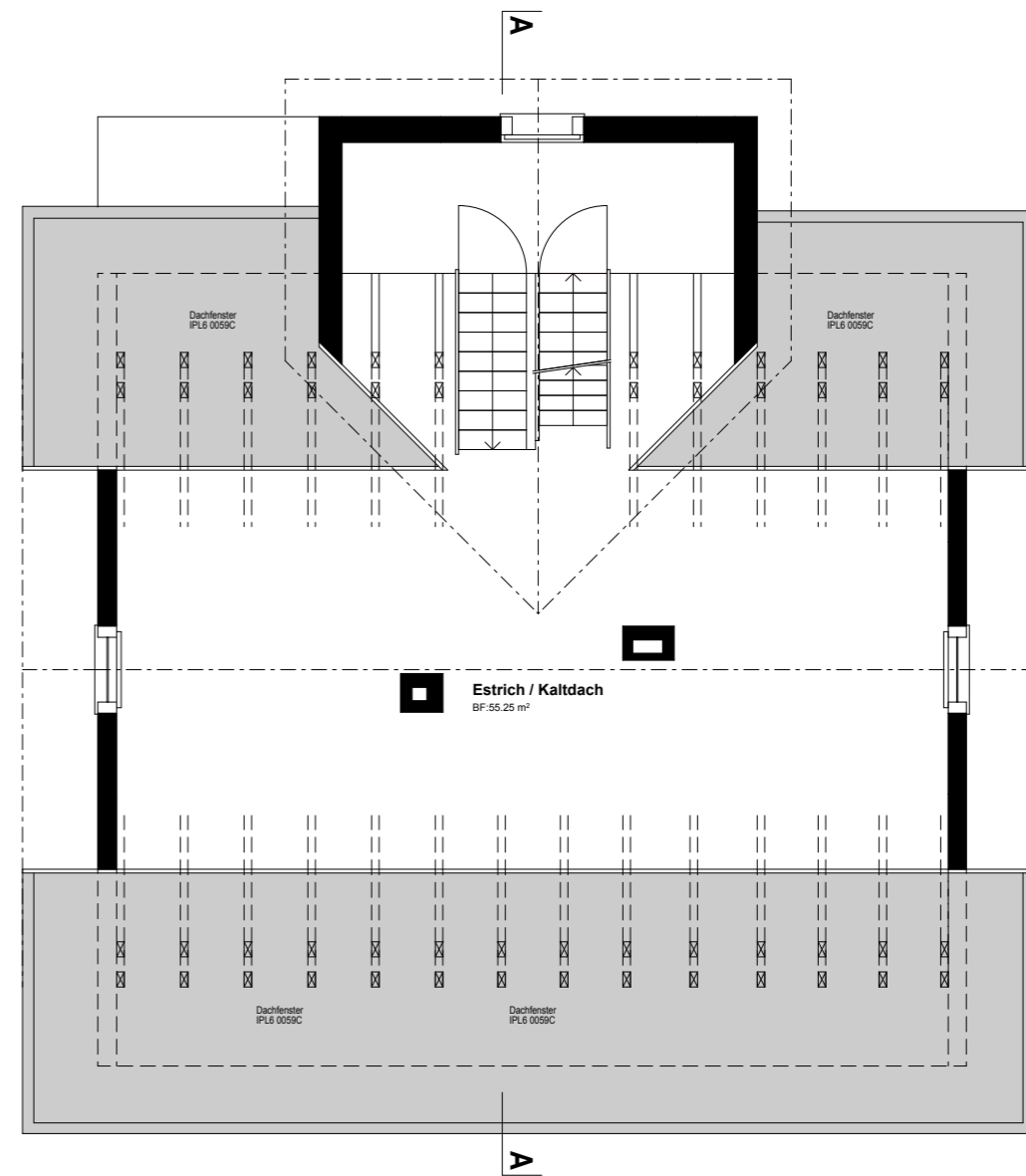
Erdgeschoss 1:100

— Bestand





Obergeschoss 1:100



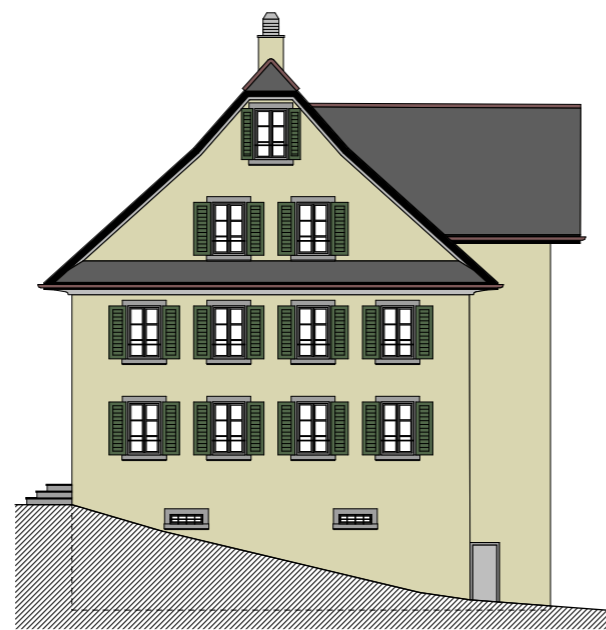
Estrich 1:100



Bestand



Westfassade 1:200



Nordfassade 1:200



Ostfassade 1:200



Südfassade 1:200

— Bestand

## RÜCKBAU UND ENTSORGUNG

### TOTAL- ODER TEILERSATZ DES BAUTEILS

Schliessanlage (mechanisch) erneuern  
Reinigung des Abluftkanals Küche und Nasszellen  
Absturzsicherung Fenstersims

Brandschutzkonzept - Innentüren EI30

Kellerdecke dämmen

### KLEINE & GROSSE INSTANDSETZUNGSMASSNAHME > INVESTITION

Einbauküche EG und DG instandsetzten (zuletzt im Jahr 1984)

Tragkonstruktion - Behebung Rissbildungen

Absturzsicherheit Treppengeländer  
(neue Treppenanlage aus dem Jahr 1997)

Dachraum: Estrichboden dämmen, Bodenbelag erneuern & Oberflächen instandsetzten

Warmwasser-Boiler erneuern

Dach instandstellen/-halten

### ÜBERWACHUNG / INSTANDHALTUNG > AUSSERORDENTLICHER UNTERHALT

Wärmeabgabe - Heizkörper  
(Wärmeerzeugung Gas wurde 2014 erneuert)

Zimmersanierungen  
> Boden/Wand/Decke instandhalten (zuletzt ca. 1984)

Oberflächen im Gebäudeinnern (letzte Instandsetzung 1984)

Elektroanlagen sind angejährt (letzte Erneuerung ca. 1984)

Balkone instandhalten

### KEINE MASSNAHME

Gebäudehülle (Fassade ca. 2019 und Fenster 2003, Klappläden ca. 1984)

Einbauküche OG (2018 ersetzt)

Massivbau mit Bruch- und Mischmauerwerk, Holzbalkendecke

Strangerneuerung (zuletzt ca. 1984)

### EMPFEHLUNG:

- Prüfung der Tragwerk- und Erdbebensicherheit
- Untersuchen der Grundleitung
- Schadenskontrolle Dach
- Balkon überprüfen
- Schadstoffuntersuchung
- Behebung der Brandschutzmägel
- Bauphysik überprüfen lassen (Wärme, Schall, Lärm)
- Hindernisfrei Bauen
- Energetische Sanierung

Zusammenfassung Zustandsanalyse von Meier + Steinauer Partner AG

Martin Rutz und Stephan Bieri



UG RISSE IN DER BODENPLATTE

Setzungsdifferenzen innerhalb des Gebäudes, aufgrund sinkender Seewasserspiegel des Zugersees



UG RISSE TÜRSTÜRZE (STEINGEWÄNDE)

Seeseitige Sturzbereiche müssen gespriesst, sondiert und adäquate instandgesetzt werden  
> Herabfallen des Sansteingewändes verhindern



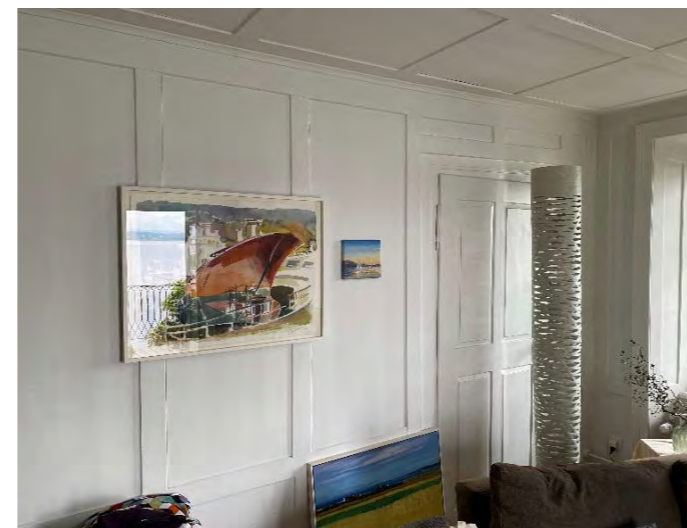
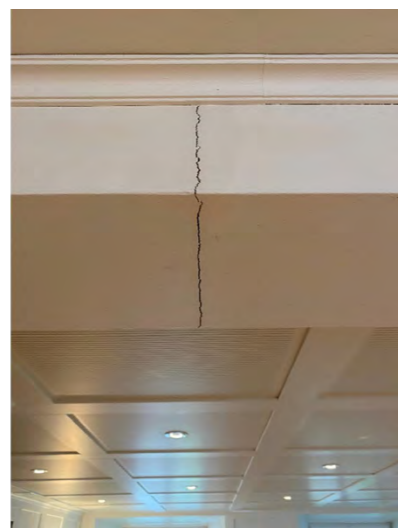
UG DIVERSE RISSBILDUNGEN

Rissbildungen müssen beobachtet werden

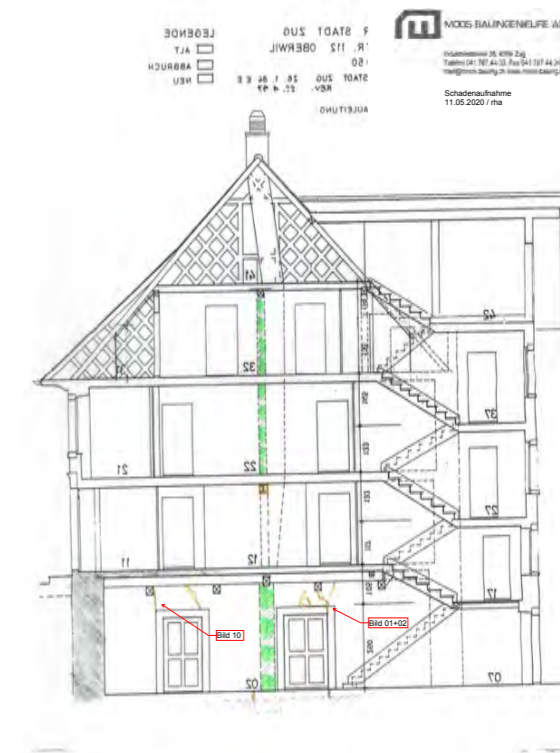


EG RISS IN UNTERZUG

Lastumlagerung zum Gang-Innenwände, aufgrund Wanddurchbruch  
> Rissbildung muss beobachtet werden



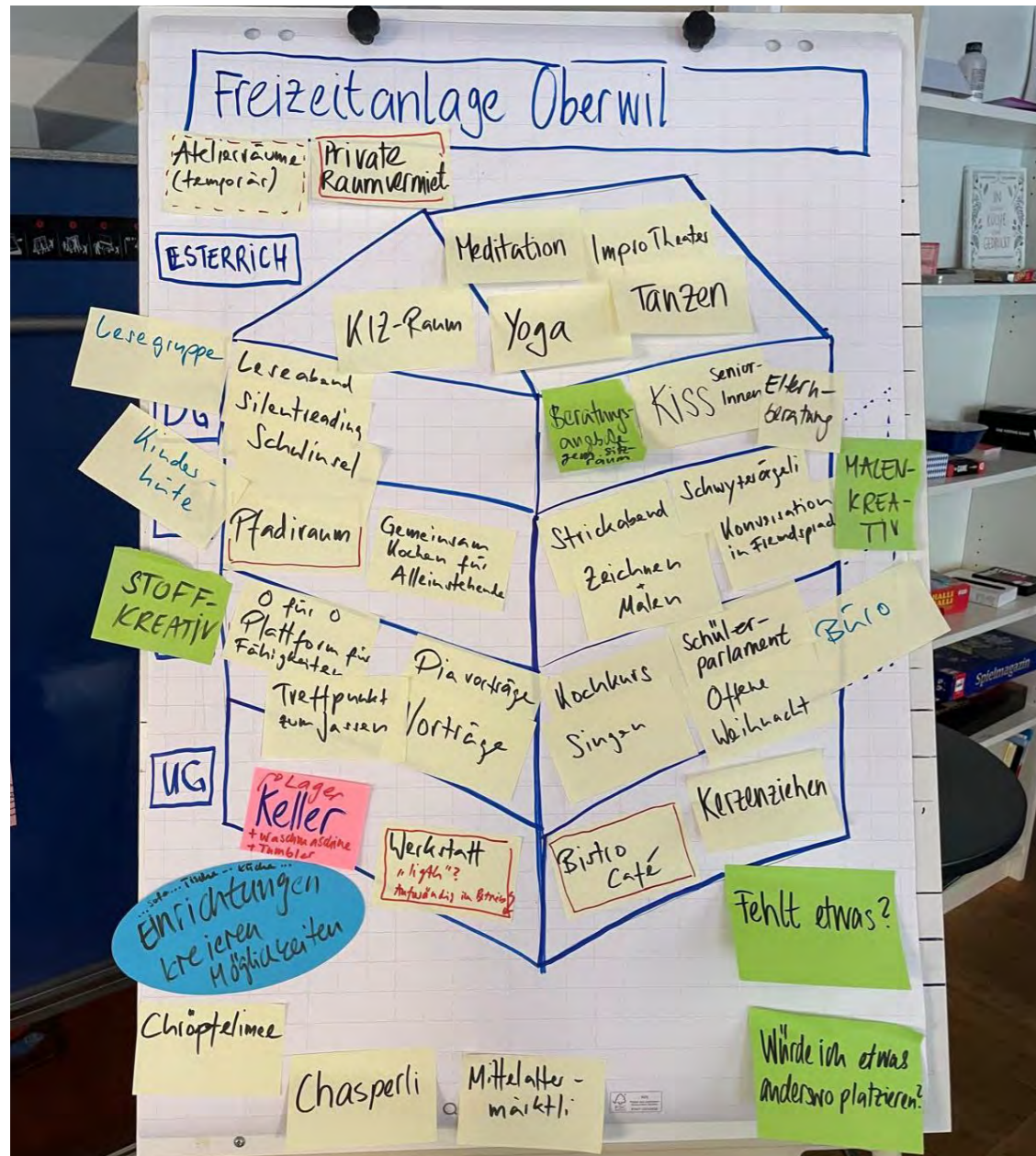
OG VERFORMUNG WAND ÜBER UNTERZUG EG



Stellungnahme zur Begehung und Schadensaufnahme vom 11.05.2020

Zusammenfassung Visuelle Prüfung von Moos Bauingenieure AG

René Hantzsch



- Vision:** Lebendiger Begegnungsort für Quartierbevölkerung und Stadt Zug
- Bedarf:** Zusätzliche Begegnungsräume für gemeinschaftliche und private Nutzung
- Ziel:** Förderung von nachbarschaftlichen Kontakten und gesellschaftlichem Zusammenleben + Niederschwellige, konsumfreie Räumlichkeiten für kreative und soziale Nutzung
- Zielgruppe:** Alle Oberwiler:innen, diskriminierungsfreier Zugang
- Räumlich:** - Flexibilität und kreative Nutzungsmöglichkeiten im Fokus  
- Raumhülle Bestand > Neugestaltung mit Mobiliar

Kurzfassung vom Betriebs- und Nutzungskonzept der Oberwilerkurse

## **Machbarkeitsstudie :**

<b>Hindernisfreies Bauen</b>	Variantenstudie Lift in Zusammenarbeit mit Proinfirmis und Denkmalpflege
<b>Brandschutz</b>	Prüfung und Bericht von MP Brandschutz GmbH
<b>Heizung / Lüftung / Sanitär</b>	Vergleich Wärmeerzeugung und Beschrieb HLS-Anlagen inkl. Konzeptplanung von planbaar GmbH
<b>Kostenschätzung</b>	Kollektiv Juma Architekten
<b>Kurzbaubeschrieb</b>	Kollektiv Juma Architekten
<b>Plandokumentation</b>	Kollektiv Juma Architekten

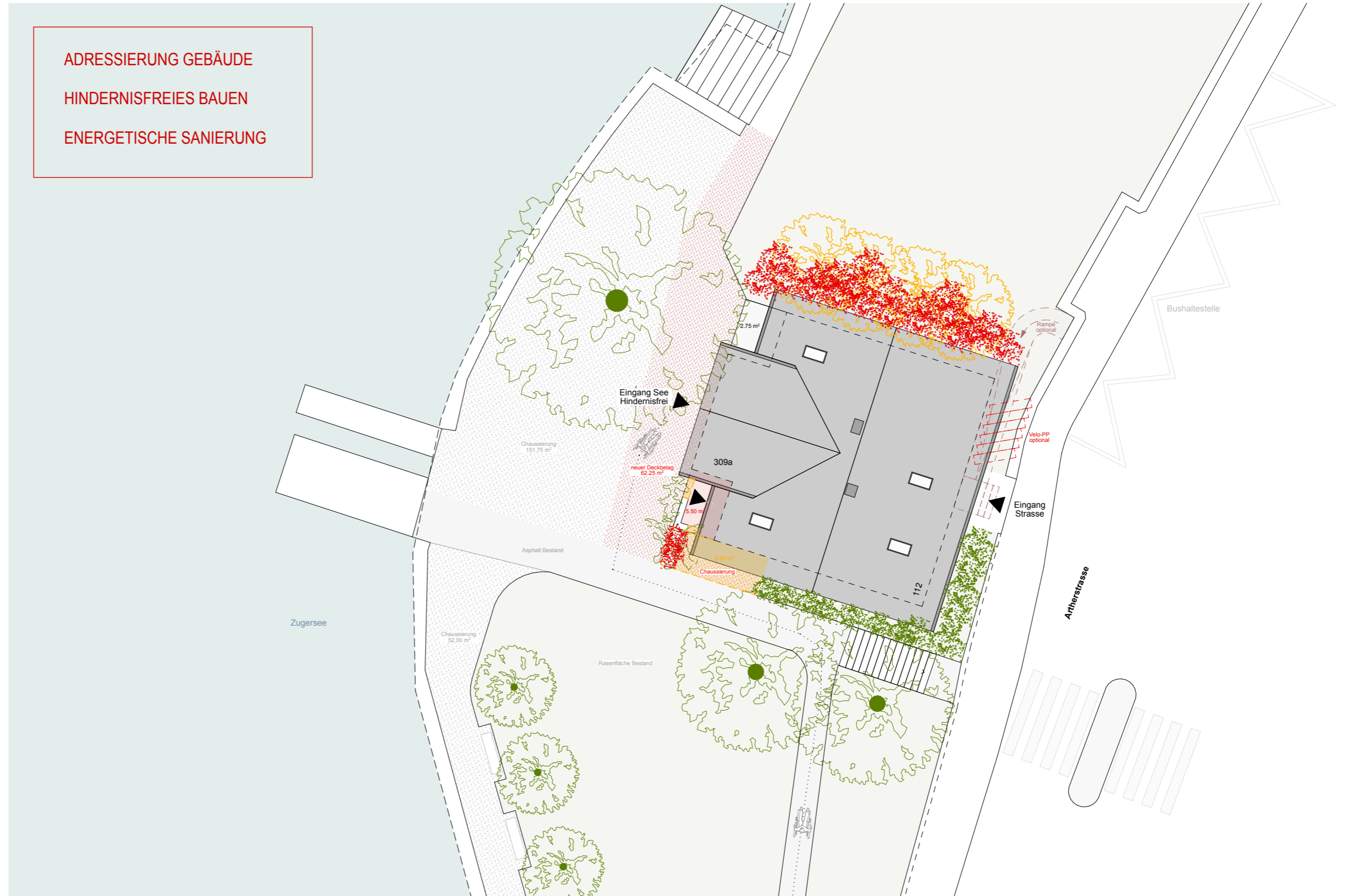
Machbarkeitstudie in Zusammenarbeit mit:

Eigentümer (Stadt Zug) / Nutzer (Oberwilerkurse) / ProInfirmis / Denkmalpflege / Brandschutzplaner / HLS-Planer



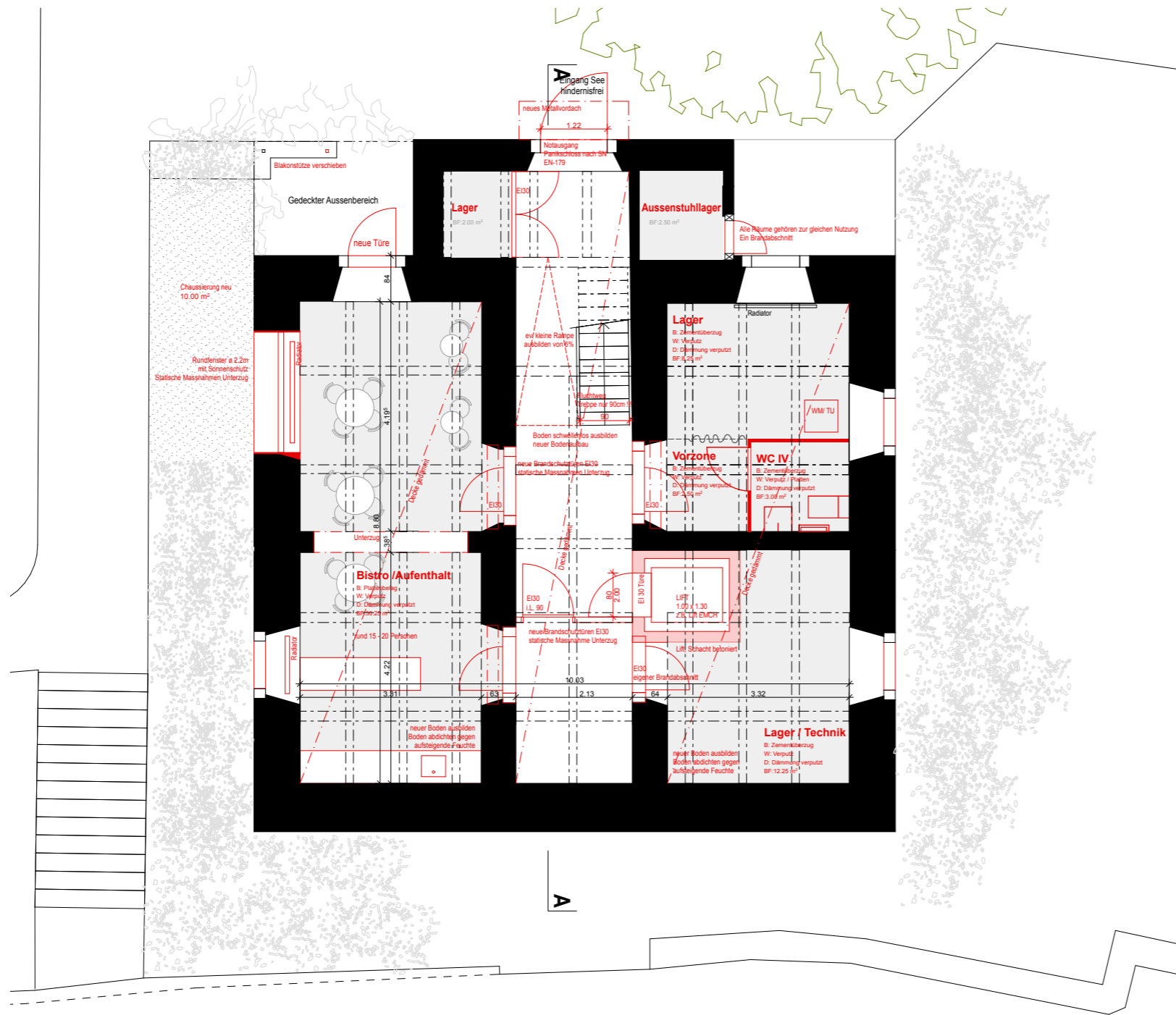
Bestandesbilder

ADRESSIERUNG GEBÄUDE  
 HINDERNISFREIES BAUEN  
 ENERGETISCHE SANIERUNG



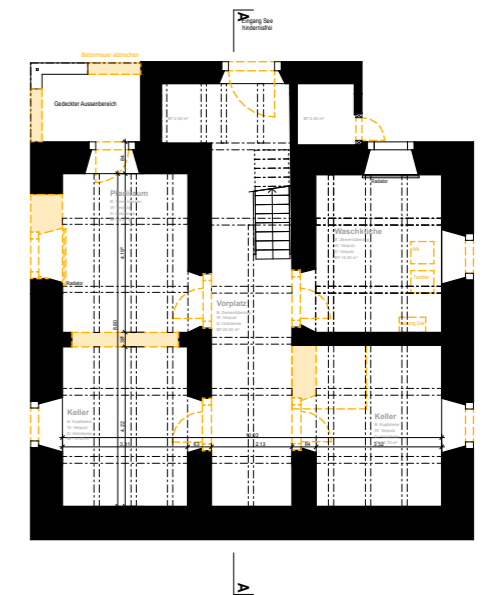
Situation 1:200

— Bestand  
 - - - - - Abbruch  
 — Neu



Untergeschoss 1:100

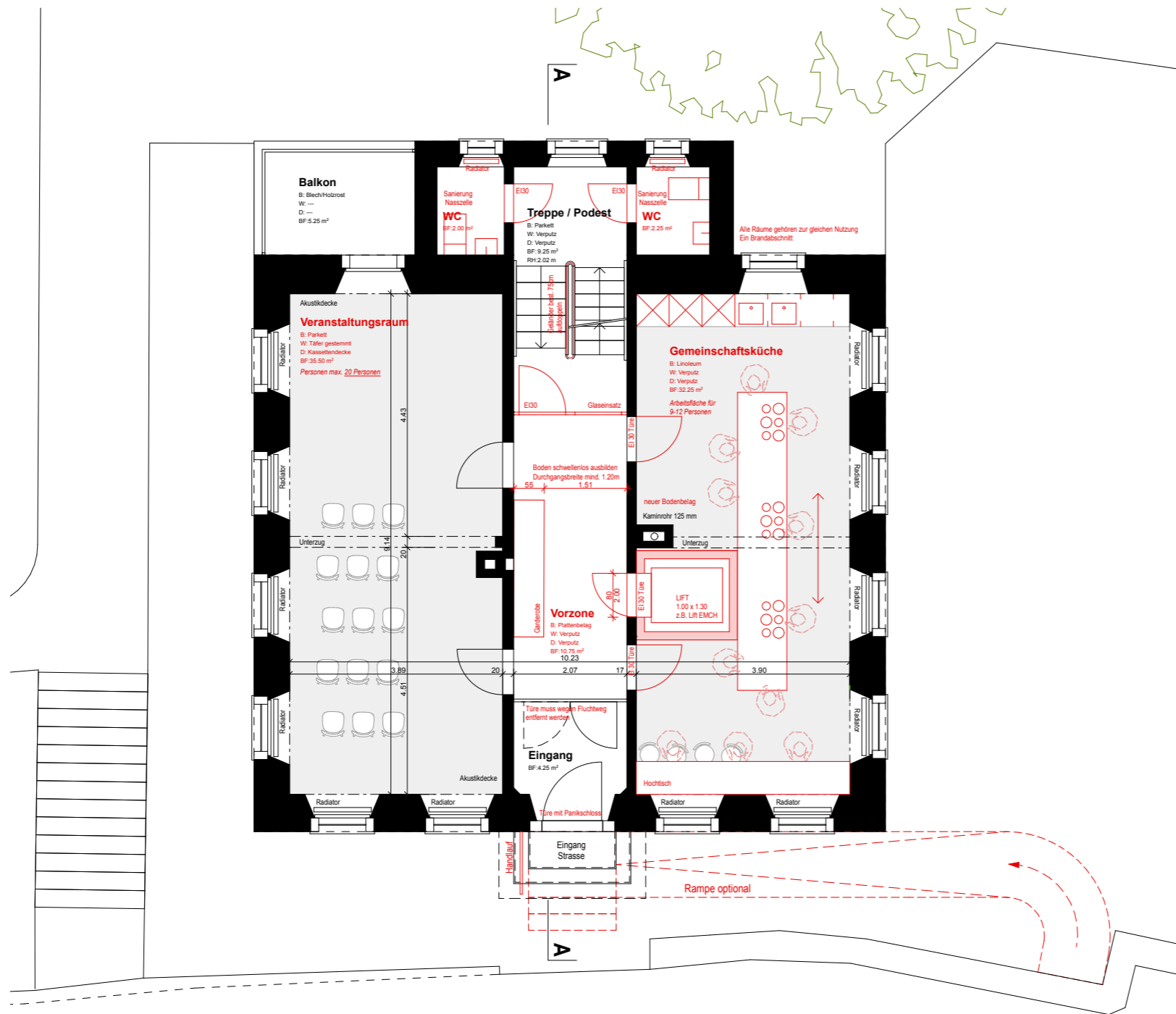
BRANDSCHUTZ  
 NUTZUNGSFLEXIBILITÄT  
 HINDERNISFREIES BAUEN  
 ENERGETISCHE SANIERUNG



Untergeschoss Abbruch 1:200

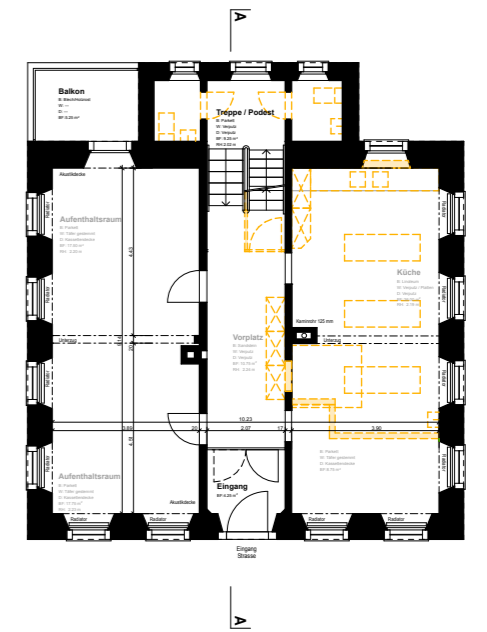


- Bestand
- Abbruch
- Neu



Erdgeschoss 1:100

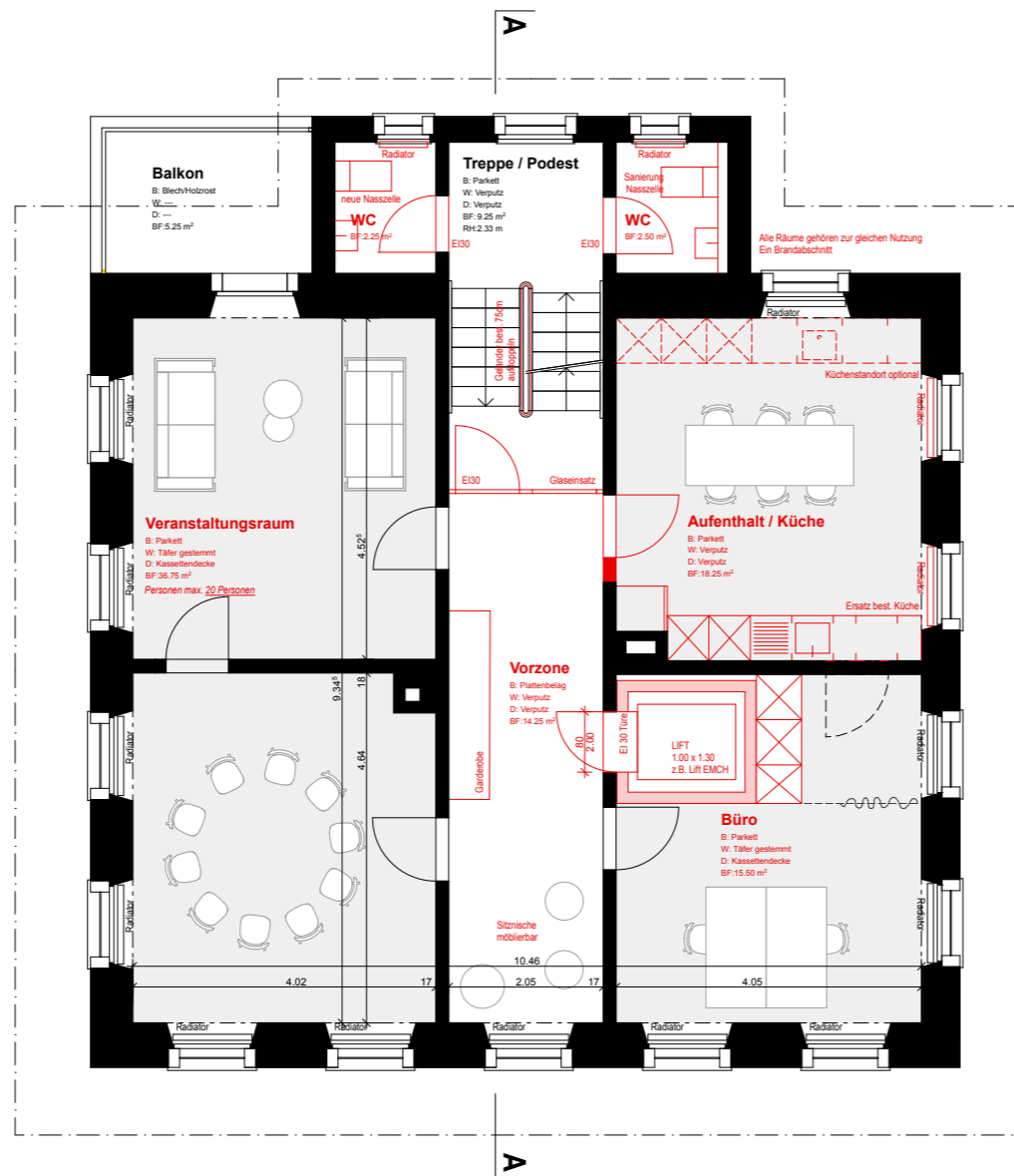
BRANDSCHUTZ  
 NUTZUNGSFLEXIBILITÄT  
 HINDERNISFREIES BAUEN



Erdgeschoss Abbruch 1:200

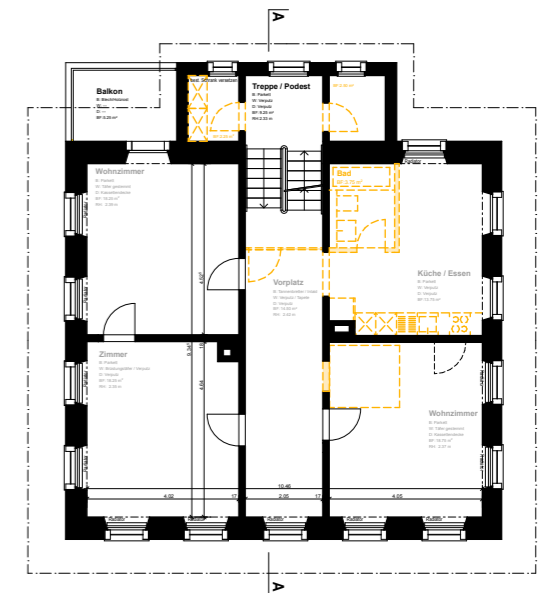


- Bestand
- Abbruch
- Neu



Obergeschoss 1:100

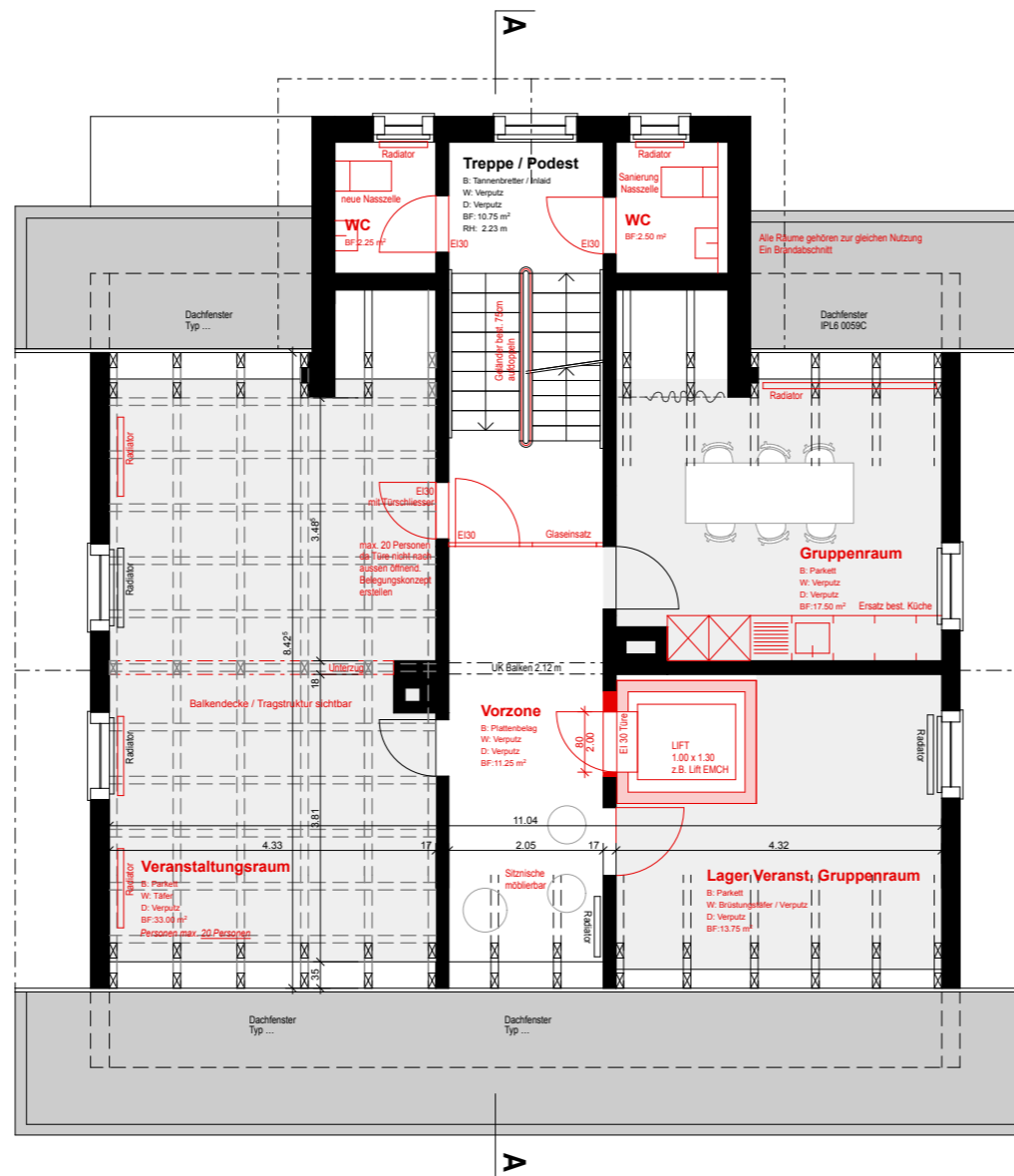
**BRANDSCHUTZ**  
**NUTZUNGSFLEXIBILITÄT**  
**HINDERNISFREIES BAUEN**



Obergeschoss Abbruch 1:200

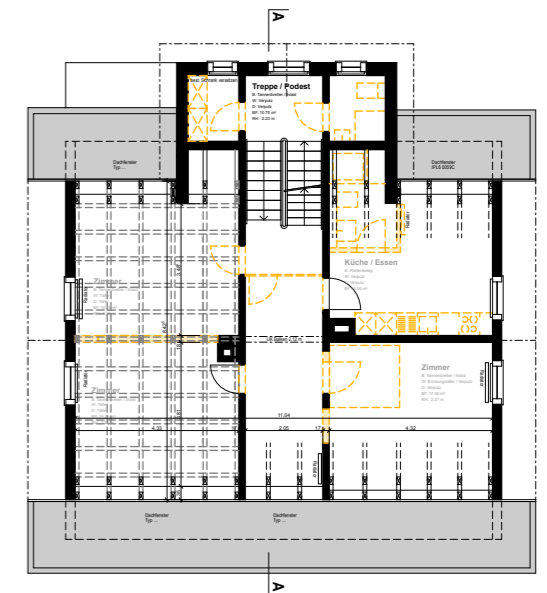


- Bestand
- Abbruch
- Neu



Dachgeschoss 1:100

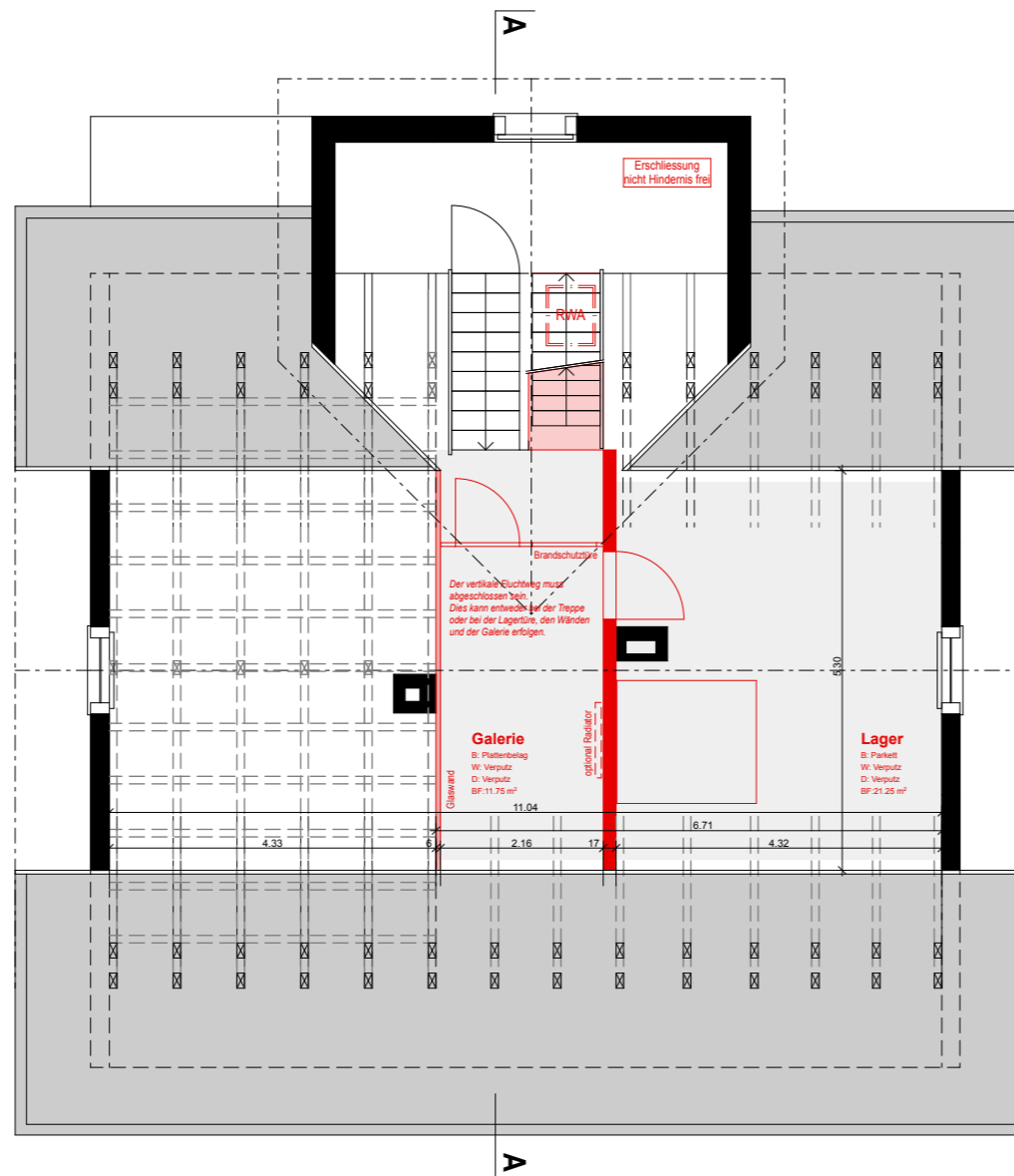
BRANDSCHUTZ  
 NUTZUNGSFLEXIBILITÄT  
 HINDERNISFREIES BAUEN



Dachgeschoss Abbruch 1:200

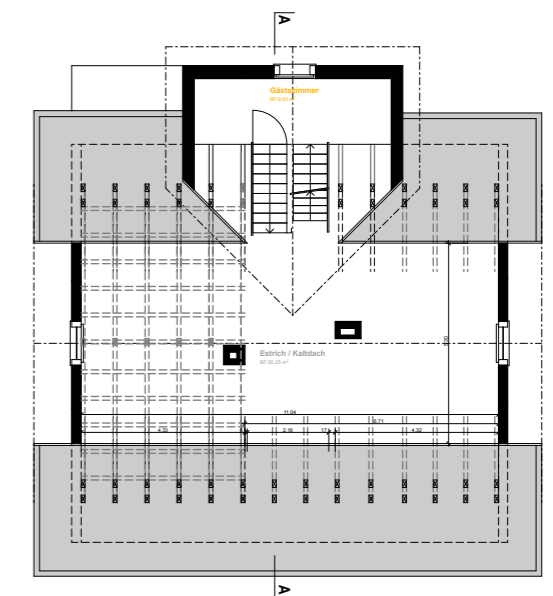


- Bestand
- Abbruch
- Neu



Estrich 1:100

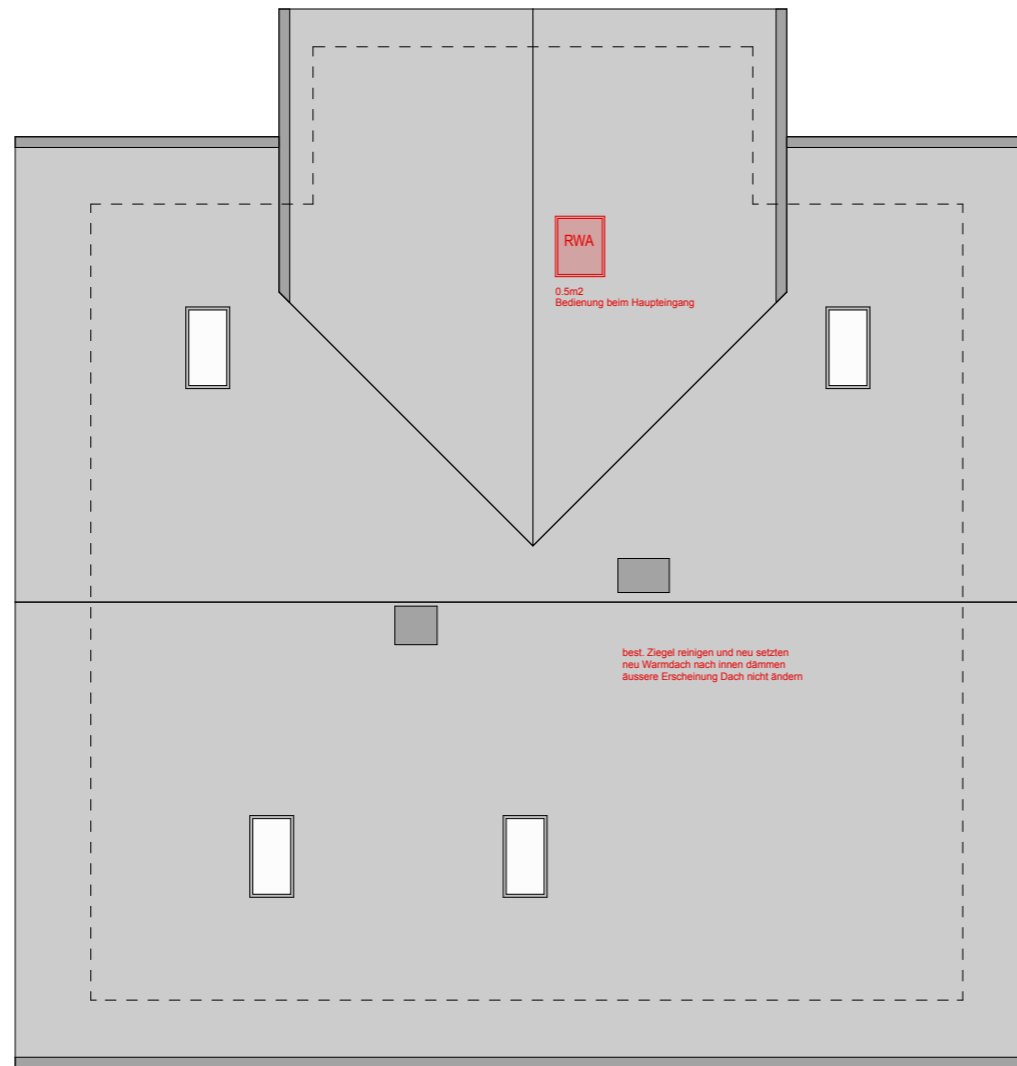
BRANDSCHUTZ  
ENERGETISCHE SANIERUNG



Estrich 1:200



- Bestand
- Abbruch
- Neu

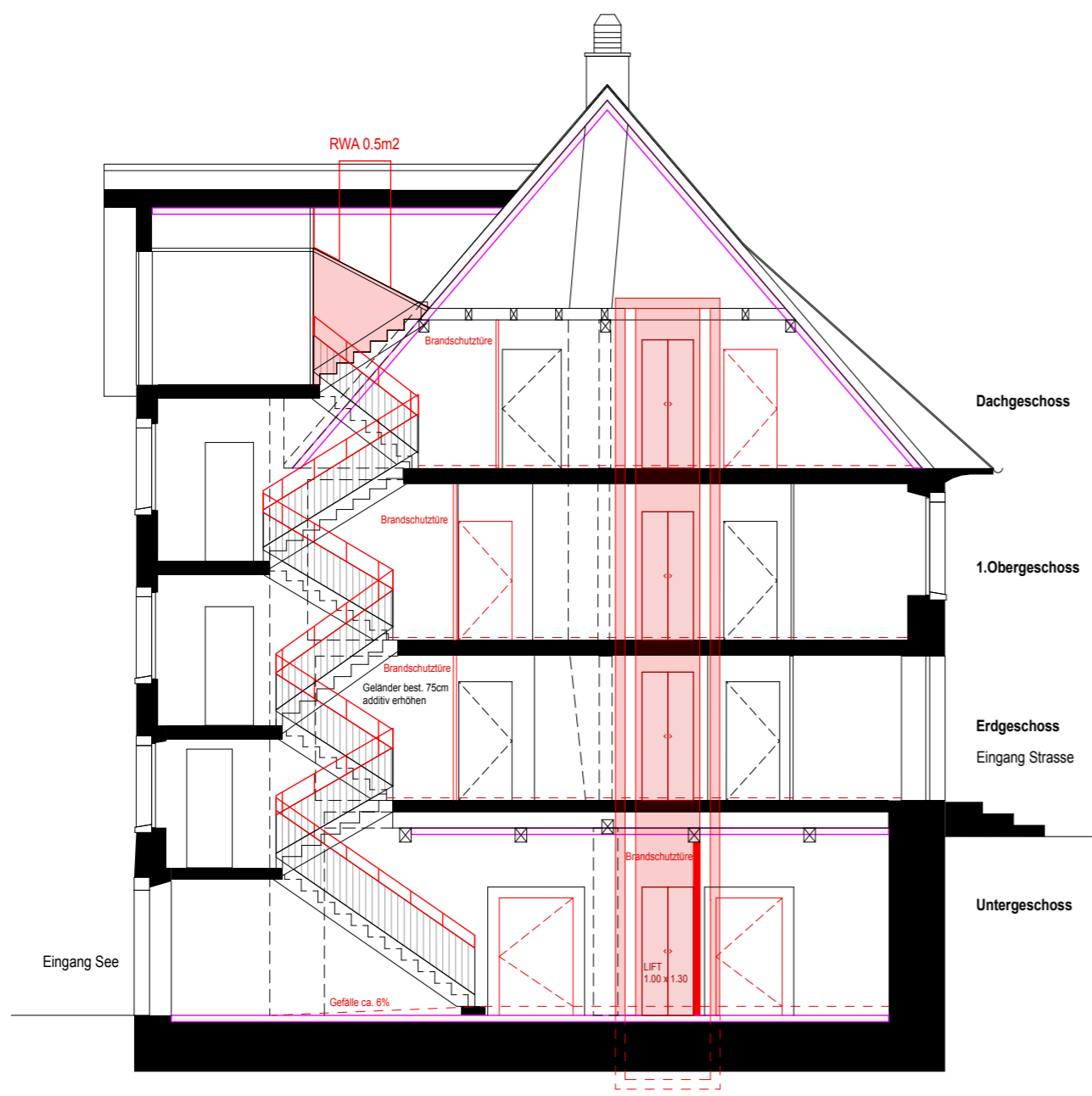


BRANDSCHUTZ  
 AUSSENHÜLLE BESTAND

Dachaufsicht 1:100



- Bestand
- - - Abbruch
- Neu



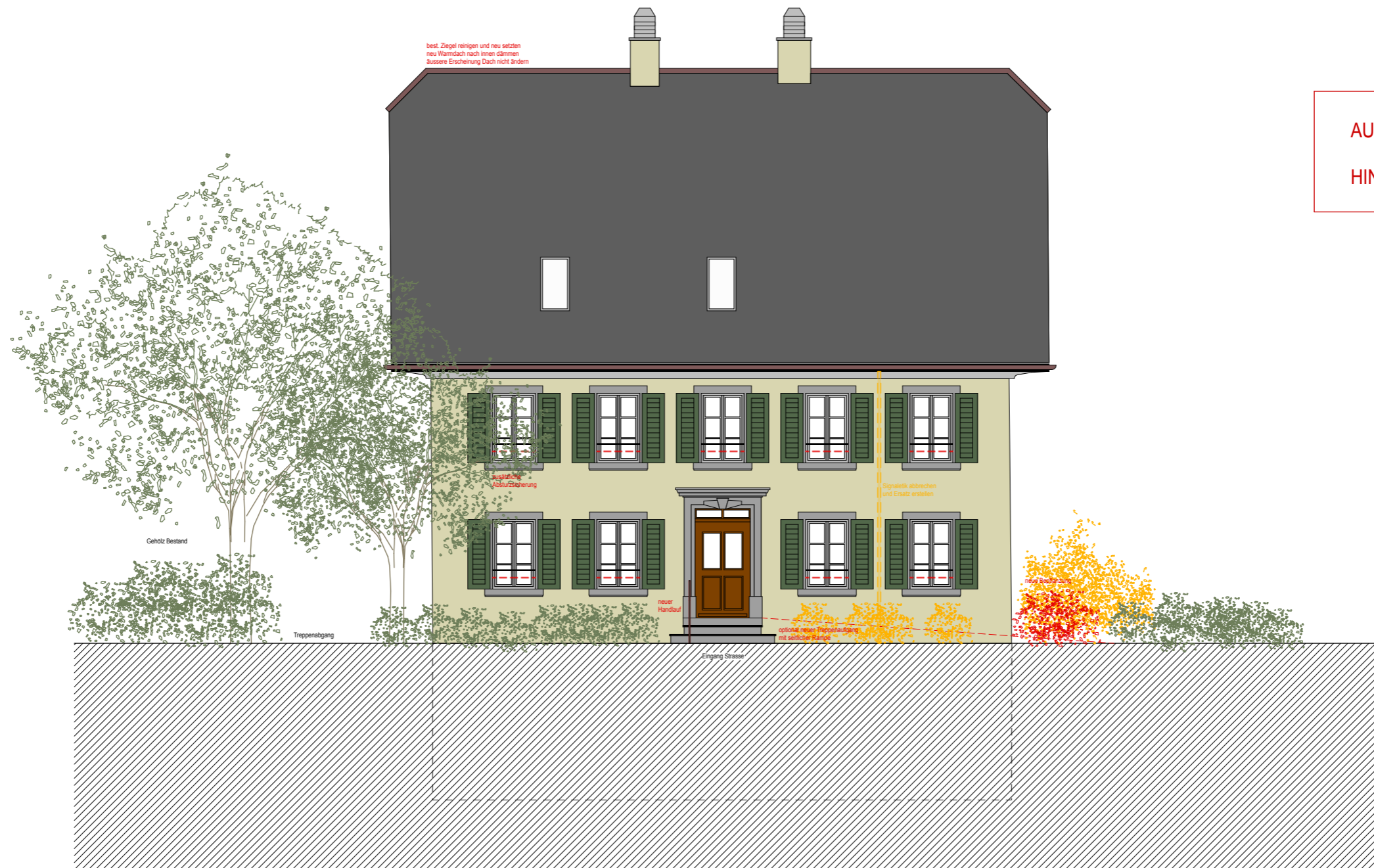
- BRANDSCHUTZ
- ENERGETISCHE SANIERUNG
- HINDERNISFREIES BAUEN
- AUSSENHÜLLE BESTAND

Schnitt 1:100

- Bestand
- - - Abbruch
- Neu
- Dämmebene



Ansicht Nord 1:100



AUSSENHÜLLE BESTAND  
HINDERNISFREIES BAUEN

Ansicht Ost 1:100



Ansicht Süd 1:100



AUSSENHÜLLE BESTAND  
 HINDERNISFREIES BAUEN  
 ADRESSIERUNG SEESEITE

Ansicht West 1:100

