

Nr. 3000.1

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Immobilien: Artherstrasse 112 in Oberwil bei Zug, Gesamterneuerung; Objektkredit

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 3000.1 vom 7. April 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 3000 vom 24. März 2026.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung vom 7. April 2026 in Zehner-Besetzung, in Anwesenheit von Stadträtin Eliane Birchmeier, Vorsteherin Baudepartement, Stadtrat Etienne Schumpf, Vorsteher Bildungsdepartement, Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, und Christian Weber, Leiter Immobilien, Finanzdepartement.

III Erläuterungen der Vorlage

Zum Einstieg erläuterten die Vertreter des Bildungs- und des Finanzdepartements die wesentlichen Aspekte der Vorlage.

Die Verwaltung führt einleitend aus: Es liegen heute zwei Projekte zur Beratung vor, die den Stadtrat bereits seit längerer Zeit beschäftigt haben. Diese beiden Projekte haben aus Sicht des Stadtrats eine grosse Relevanz und werden einen gesellschaftlichen Mehrwert bringen.

Das erste Projekt betrifft das Gebäude an der Artherstrasse 112 in Obwerwil, das direkt am See und in unmittelbarer Nähe zum Restaurant Kreuz liegt. Als Vorsteher des Departements SUS und damit als Brandschutzverantwortlicher bereits vor mehreren Jahren – etwa im Jahr 2017 – festgestellt, dass das Gebäude den heutigen brandschutztechnischen Anforderungen nicht mehr genügt, und der Abteilung Immobilien mitgeteilt, dass das Gebäude saniert werden muss. Dieser Umstand hat einen Prozess ausgelöst: einerseits die Frage nach der baulichen Zukunft der Liegenschaft, andererseits die Zukunft der dort ansässigen Oberwiler Kurse sowie der generellen Nutzung des Gebäudes im öffentlichen Interesse. Anschliessend wird die Machbarkeitsstudie zur Artherstrasse 112 präsentiert und das Nutzungskonzept und die Leistungsvereinbarung mit den Oberwiler Kursen präsentiert.

Grundlagen (Folie 2)

Wie bereits erwähnt, war der Brandschutz ein zentraler Auslöser, jedoch keineswegs das einzige Thema, das bearbeitet werden musste. Als öffentliches Gebäude stellen sich zusätzliche Anforderungen, insbesondere bezüglich Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Denkmalschutz.

Luftbild (Folie 3)

Das Gebäude befindet sich an einem prominenten Standort am See gegenüber der Kirche. Der Bericht der Denkmalpflege hat aufgezeigt, dass es sich um das letzte erhaltene Haus handelt, das im Zuge des grossen Strassenbauprojekts um 1831 entstanden ist.

Bauzone, Schutzstatus, Baujahr (Folie 4)

Im Moment ist eine Wohnung noch belegt, aber nur auf Zusehen hin, bis der Umbau startet.

Das Haus ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler, aber noch nicht geschützt. Eine Unterschutzstellung wird angestrebt und das Unterschutzstellungsverfahren wurde gestartet. Der Unterschutzstellungsvertrag wird in der weiteren Projektphase ausgearbeitet.

Bilder Bestand aussen und innen (Folien 5 und 6)

Das Gebäude wird seeseitig vom UG her erschlossen. Der Haupteingang auf der Strassenseite liegt im Erdgeschoss.

Die Zustandsanalyse des Gebäudes hat insbesondere folgende Erkenntnisse geliefert:

- fehlende Dach- und Kellerdämmung
- Feuchtigkeit im Untergeschoss
- sichtbare Rissbildung
- fehlende Barrierefreiheit
- ungenügende Brandschutzstruktur

Zustandsanalyse (Folien 10 und 11)

Der Fokus der Gesamterneuerung liegt auf der Haustechnik, der Gebäudehülle, dem Brandschutz und der Gewährleistung eines behindertengerechten Zuganges.

Auf Basis der Zustandsanalyse sind unter anderem folgende Massnahmen vorgesehen:

- Brandschutzkonzept: Die Behebung der Brandschutzmängel betrifft vor allem die Entfluchtung und das Brandverhalten in den Räumen (Etagenabschlusstüren). Die Innentüren werden aufgerüstet auf EI30.
- Barrierefreiheit: Einbau behindertengerechtes WC, Lift vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss, Rampe beim Haupteingang.
- Haustechnik: Ersatz Wärmeerzeugung mit Gas durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Ersatz Elektro- und Sanitäreanlagen.
- Erneuerungsbedarf bei der Grundleitung
- Energetische Sanierung: Dämmung des Daches und der Kellerdecke
- Behebung der Feuchtigkeitsthematik im Untergeschoss mit Massnahmen aussen an der Fassade
- Reparieren der Rissbildungen (kein statisches, nur ästhetisches Problem)

Betriebs- und Nutzungskonzept (Folie 12)

Die Vision ist ein lebendiger Begegnungsort für die Quartierbevölkerung und die Stadt Zug. Die Absicht ist, das Haus der Öffentlichkeit, den Vereinen und dem Quartier zugänglich zu machen.

Gleichzeitig soll die Stiftung Freizeitanlage Oberwil den Kursbetrieb (Oberwiler Kurse) weiterführen können.

Folgenden Nutzungen sind angedacht:

- Dachgeschoss: Lager und überhoher Veranstaltungsraum (z. B. für Yoga und Meditation, Tanz, Theater)
- Erstes Obergeschoss: Multifunktionaler Raum für Sitzungen und Kreativnutzungen – offen für Vereine, Büro Betriebsleitung.
- Erdgeschoss: Veranstaltungsraum für Kurse und Gemeinschaftsraum mit Küche.
- Untergeschoss: Ungezwungener Treffpunkt am Wasser in Form eines Bistros (kein Café oder Restaurant)

–

Leistungsvereinbarung Freizeitanlage Oberwil

Für die finale Ausarbeitung der neuen Leistungsvereinbarung mit der Freizeitanlage Oberwil ist wichtig, wie das Haus umgenutzt werden kann und ob der GGR dieser Gesamterneuerung zustimmt. Offene Fragestellungen gibt es noch bezüglich Abbildung der Kostenmiete.

Die Leistungsvereinbarung mit der FZA Oberwil wird im 3. Quartal 2026 vorliegen und in den politischen Prozess gebracht.

Machbarkeitsstudie (Folie 13)

Angedacht ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die bisherige Nutzerin Stiftung Freizeitanlage Oberwil waren intensiv beteiligt. Die Zusammenarbeit war sehr konstruktiv und pragmatisch.

Zum Projekt (Folien 14 bis 26)

- Im Aussenraum wird es keine grossen Veränderungen geben (Berücksichtigung Ortsbildschutz). Bezüglich Adressierung des Gebäudes wird beim oberen Haupteingang eine Rampe für den hindernisfreien Zugang erstellt.
- Die energetische Sanierung wird vor allem das Dach betreffen.
- Die gelb eingefärbten Sträucher sollen aufgrund der Feuchtigkeitsthematik ausgeforstet werden.
- Beim neuen Aufenthaltsbereich im Untergeschoss ist eine der grössten Massnahmen das neue runde Fenster. Dies ist abgesprochen mit dem Denkmalschutz. Zusätzlich wird im Untergeschoss das IV-WC geplant, das mit dem neuen Lift erschlossen wird, der vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss führt.
- Die Brandschutzmassnahmen betreffen vor allem das Treppenhaus, das als Einheit abgeschlossen wird, um als Fluchtweg benutzt werden zu können (Türen nach aussen öffnend).
- Die Raumaufteilung im Erdgeschoss ist ähnlich wie heute angedacht. Auf der einen Seite bleibt ein grosser Veranstaltungsraum. Die Gemeinschaftsküche wird umorganisiert, unter anderem werden die uralten, bis zu 40-jährigen Geräte ersetzt. Der Einbau des Lifts gewährleistet die Behindertengerechtigkeit.
- Die Nasszellen auf dem Zwischengeschoss beim Treppenhaus werden erneuert.
- Der Aufenthaltsbereich mit Küche im Obergeschoss kann auch öffentlich genutzt werden.
- Der grosse Veranstaltungsraum im Dachgeschoss wird nach oben geöffnet. Das grössere Luftvolumen verbessert die Situation für Veranstaltungen oder Aufführungen, die etwas länger dauern.
- Im Dachgeschoss und im Estrich befinden sich Lagerräume.
- Veränderungen beim Dach betreffen die Rauch-und-Wärme-Abzugsklappe sowie die Dämmung.

- Die Dämmung erfolgt einerseits nach oben, andererseits nach unten gegen das Erdreich wegen der aufsteigenden Feuchtigkeit. (siehe violette Markierungen auf Folie 21)
- Im Treppenhaus müssen die Geländerhöhen bei der Treppe angepasst werden.
- Als neues Element entsteht im Untergeschoss an der Südfassade ein Rundfenster mit Sonnenschutz, das erfreulicherweise auch vom Denkmalschutz gutgeheissen wurde. Die Abteilung Immobilien ist überzeugt, dass dies eine Bereicherung ist für das Kellergeschoss. Das eröffnet die Möglichkeit, im Sommer eine Glace und Getränke zu verkaufen und im Winter einen Kaffee, sodass dies ein Dorftreffpunkt in Oberwil werden kann.

Ein wichtiger Punkt aus strategischer Betrachtungssicht ist, dass die Liegenschaft im Besitz der Stadt Zug sich in der Zone des öffentlichen Interesses und nicht in einer Wohnzone befindet. Darum war von Anfang an klar, dass an diesem Ort etwas für die Öffentlichkeit entstehen soll, im Sinne eines Treffpunkts für Oberwil, aber auch für die ganze Bevölkerung. Die Liegenschaft wurde bisher bereits im Unter- und Erdgeschoss von der Stiftung Freizeitanlage Oberwil genutzt und bespielt. Für die Stadt Zug ist von Interesse, jemanden zu haben, der sich um das Haus kümmert. Die Stiftung Freizeitanlage Oberwil wurde deshalb als Betreiberin ausgewählt. Es ist aber nicht so, dass das Gebäude für die Zwecke der Oberwiler Kurse umgebaut wird, sondern die Stadt Zug saniert das Gebäude mit Ziel, dass es einen öffentlichen Nutzen bringen soll. Die Stiftung Freizeitanlage Oberwil kann das Gebäude weiterhin für die Oberwiler Kurse nutzen, das Haus soll aber offen sein für alle.

IV Beratung

Auf die Vorlage wird eingetreten.

Kommission: Ist angedacht, dass der Raum und die Küche im Erdgeschoss für einen schulischen Mittagstisch genutzt werden könnte? In Oberwil besteht bekanntlich ein gewisser Engpass bei den Mittagstischplätzen.

Verwaltung: Die Nutzung für den Mittagstisch wie auch eine mögliche Kindergartennutzung wurden geprüft. Die räumliche Situation ist für diese Nutzungen nicht ideal. Diese Frage wurde thematisiert, mittlerweile wurden aber bereits andere Lösungen gefunden. Ein Mittagstisch in diesem Gebäude ist im Moment nicht vorgesehen, dieses Thema wird aber im Rahmen der Leistungsvereinbarung weiter geprüft. Das Bildungsdepartement verfolgt zudem das Ziel bereits in diesem Jahr genügend Mittagstischplätze anzubieten und nicht erst, wenn die Sanierung des Hauses abgeschlossen ist. Zum Kursangebot kann ergänzt werden, dass das heutige Angebot – ohne dies zu werten – eher esoterisch ausgerichtet ist. Es ist das Ziel der Freizeitanlage Oberwil, das Angebot breiter und mehrheitsfähiger zu gestalten als heute. Mit der Sanierung und der neuen Geschäftsführung soll das Programm weiterentwickelt werden.

Kommission: Der Zugang zum Haus wird mit der neuen Rampe beim Haupteingang rollstuhlgängig gemacht. Wie wird die Barrierefreiheit im Innern des Gebäudes gewährleistet? Ist ein Treppenlift vorgesehen?

Verwaltung: Der geplante neue Lift erschliesst alle Geschosse.

Kommission: Im Bericht und Antrag des Stadtrats wird zur Haustechnik ausgeführt, dass die Wärmeerzeugung mit Gas durch eine erdsondenbetriebene Wärmepumpe ersetzt wird. In der Präsentation heute wurde von einer Luft-Wasser-Wärmepumpe gesprochen. Und ist eine Innendämmung vorgesehen?

Verwaltung: Geplant ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Nein, eine Innendämmung ist nicht angedacht.

Einem Kommissionsmitglied stellt sich noch die Frage, ob der Aussenraum auch mit einbezogen wird. Ist vorgesehen, den Aussenbereich in das Nutzungskonzept einzubeziehen? Ist beispielsweise eine Aussenbestuhlung vorgesehen?

Verwaltung: Beim Aufenthaltsbereich ist eine Aussenbestuhlung angedacht. Die FZA hat das Thema von Aktivitäten wie Yoga im Aussenraum eingebracht. Aufgrund der Ortsbildschutzzone und der Lärmimmissionen sind wir hinsichtlich Aktivitäten im Aussenraum bewusst zurückhaltend. Die FZA findet das nachvollziehbar. Das bedeutet nicht, dass solche Aktivitäten in Zukunft ausgeschlossen sind. Im Moment ist aber nicht die Absicht, den Aussenraum intensiv zu bespielen.

Kommission: Bedingt das Quartierhausmodell, dass die Stiftung Freizeitanlage Oberwil auch für die Vermietungen zuständig ist? Und wie ist die Vermietung der Räume und die Höhe der Benützungsgebühren angedacht? Wenn Quartiervereine oder Einzelpersonen aus dem Quartier Veranstaltungen im Freizeitzentrum durchführen wollen: Müssen sie dafür bezahlen oder ist das kostenlos? Bei uns im Quartier gibt es Quartierräume. Bei Veranstaltungen für das Quartier können diese Räume kostenlos genutzt werden, für private Anlässe ist die Nutzung kostenpflichtig.

Verwaltung: Zur ersten Frage ja, das ist so vorgesehen. Es wird Teil der Leistungsvereinbarung sein, dass die FZA die Vermietung übernimmt und damit auch Einnahmen generieren kann. Des Weiteren sind Details über die Benützungsgebühren und die Vermietung noch nicht festgelegt. Die genauen Konditionen werden in der Leistungsvereinbarung festgelegt und orientieren sich am städtischen Benchmark vergleichbarer Räume. Grundsätzlich gilt: Öffentliche Quartierveranstaltungen sollen kostenlos oder sehr günstig möglich sein, private Nutzungen hingegen sind kostenpflichtig.

Beratung Beschlussentwurf

Kommission: Ziff. 5 des Beschlussentwurfs enthält das fakultative Referendum als Vorbehalt des Beschlusses. Meines Wissens ist die Kompetenz des GGR höher als der Betrag des Objektkredits für die Gesamterneuerung. Warum hat die Verwaltung das fakultative Referendum in den Beschlussentwurf aufgenommen?

Verwaltung: Aus dem Stand kann ich nicht beantworten, ob das fakultative Referendum zwingend Teil des Beschlusses sein muss oder ob damit die Möglichkeit gegeben werden soll, dass 14 Ratsmitglieder das Referendum ergreifen können. Das können wir seitens Finanzdepartement nochmals abklären. Allenfalls handelt es sich um eine entsprechende Formulierung aus dem Antrag zum Erwerb der Villa Unterer Frauenstein.

Kommission: Der GGR kann das fakultative Referendum meiner Meinung nach ergreifen, wenn er das will – unabhängig davon, ob das im Beschluss steht oder nicht. Die Kompetenz des GGR ist höher als der Objektkredit. Deshalb braucht es diese Ziff. 5 nicht.

Verwaltung: Es stand noch die Frage im Raum, ob das eine gebundene Ausgabe ist oder nicht. Ich erachte es als das korrekte Vorgehen und auch in unserem Interesse, dass wir über das Projekt diskutieren und der Rat seine Zustimmung geben kann.

Ein Kommissionsmitglied fragt die BPK-Mitglieder, ob sie im GGR das fakultative Referendum ergreifen oder unterstützen würden, und bittet, mit Handerheben zu bezeugen, wer dem zustimmt, dass das fakultative Referendum ergriffen oder unterstützt werden soll.

Abstimmung

Die BPK-Mitglieder sprechen sich einstimmig mit 10:0 Stimmen gegen das Ergreifen oder die Unterstützung des fakultativen Referendums aus.

Bemerkung: Da niemand das fakultative Referendum ergreifen will, braucht es die Ziff. 5 nicht.

Antrag Streichung Ziff. 5

Ein Kommissionsmitglied stellt den Antrag, Ziff. 5 des Beschlussentwurfes zu streichen.

Abstimmung

Die BPK stimmt dem Antrag einstimmig mit 10:0 Stimmen zu.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 3000 vom 24. März 2026 empfiehlt die BPK, die Vorlage Immobilien: Artherstrasse 112 in Oberwil bei Zug, Gesamtsanierung; Objektkredit, zu verabschieden.

Die BPK stimmte dem Antrag des Stadtrats, für die Gesamtsanierung der Artherstrasse 112 einen Objektkredit von brutto CHF 2'920'000.00 einschliesslich MWST zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen, mit 10:0 Stimmen zu.

VI Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- die Vorlage Nr. 3000 Immobilien: Artherstrasse 112 in Oberwil bei Zug, Gesamtsanierung; Objektkredit, zu verabschieden und
- den Objektkredit von brutto CHF 2'920'000.00 einschliesslich MWST zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 7. April 2026

Richard Rüegg
Kommissionspräsident

Beilage
– Präsentation