

Nr. 3000.2

Grosser Gemeinderat, Vorlage

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

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission Nr. 3000.2 vom 4. Mai 2026

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

I Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 3000 vom 24. März 2026 und auf den Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission Nr. 3000.1 vom 7. April 2026.

II Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Sechser-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, Stadtrat Etienne Schumpf, Vorsteher Bildungsdepartement, Susann Günther, Immobilienportfoliomanagerin sowie Wolfgang Daniel, Leiter Finanzen. Ein Mitglied war ordentlich entschuldigt. Auf die Vorlage wird eingetreten.

III Erläuterungen der Vorlage

Der zuständige Stadtrat und Susann Günther erläutern und kommentieren die Vorlage anhand einer Präsentation (Beilage 1). Die wesentlichen Informationen sind den Präsentationsfolien zu entnehmen. Ergänzend werden folgende Punkte ausgeführt:

Die Vorlage Nr. 3000 betreffend Objektkredit zur Gesamterneuerung der Artherstrasse 112 in Oberwil ist ein Immobilienprojekt, für welches das Finanzdepartement zuständig ist. Das Bildungsdepartement ist ebenfalls involviert über die Leistungsvereinbarung mit der Betreiberin Stiftung Freizeitanlage Oberwil.

Susann Günther informiert zur Machbarkeitsstudie, welche die Grundlage für den Objektkredit bildet.

Grundlagen (Folien 2 bis 4)

Die Liegenschaft befindet sich direkt am See. Die Parzelle ist 1'700 Quadratmeter gross. Der Schiffsanleger in Oberwil liegt dort und ein Fussweg geht in Richtung Restaurant Kreuz. Gebaut wurde die Liegenschaft 1831 als Wohnhaus. Seit den 1960er-Jahren ist sie im Eigentum der Stadt Zug. Die derzeitige Nutzung ist als Freizeitzentrum und Wohnhaus vorgesehen. Die Parzelle ist in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, was derzeit die Wohnnutzung nicht zonenkonform erscheinen lässt. Die Ortsbildschutzzone grenzt ebenfalls an die Parzelle.

Die Liegenschaft ist aktuell im Inventar für schützenswerte Denkmäler geführt, was die Abteilung Immobilien dazu veranlasst hat, das Unterschutzstellungsverfahren zu eröffnen.

Bilder und Pläne bestehendes Gebäude / aktuelle Nutzungen (Folien 5 bis 9)

- Die Herausforderung besteht darin, das Gebäude barrierefrei zu erschliessen, weil es im Treppenaufgang Zwischenböden gibt, von denen kleine Räume abgehen und welche den Fluchtweg und die Erschliessung erschweren.
- Im Untergeschoss befindet sich der Seezugang. Die Pfadi Oberwil hat aktuell und bis vor Kurzem ihren Pfadiraum dort gehabt. Die weiteren Räume im Untergeschoss werden als Lager und Waschküche genutzt. Das Untergeschoss ist aktuell sehr feucht und weist Risse im Gebäudebestand auf.
- Das Erdgeschoss wird zum einen als Aufenthaltsraum und als Kurslokal für die Oberwiler Kurse genutzt. Zudem befindet sich auf diesem Geschoss die Küche, die ebenfalls für das Kursangebot für Kurse zum Thema Kochen und Ernährung genutzt wird. Strassenseitig ist der zweite Eingang mit dem Zugang zum Büro der Oberwiler Kurse.
- Obergeschoss und Dachgeschoss sind aktuell als Wohnung ausgebaut.

Zustandsanalyse (Folie 10)

2025 wurde eine Zustandsanalyse durchgeführt, die besagt und bestätigt, dass das Gebäude zwar aktuell im betriebsstauglichen Zustand ist, aber hohen Sanierungsbedarf aufweist. Gewisse Gebäudeteile und die Haustechnik sind am Ende der Lebensdauer und erfordern Massnahmen. Der Brandschutz hat die Stadt Zug 2024 mit Auflagen versehen, dass das Gebäude in der zuständigen Nutzung nicht mehr, wie es vorzufinden ist, funktionieren darf. Energetisch sind die Richtlinien auch nicht mehr eingehalten.

Fazit: Das Gebäude muss saniert und ertüchtigt werden.

Es kommt hinzu, dass sich das Gebäude zur Seeseite hin gesenkt hat und gewisse Risse im Gebäudebestand ersichtlich werden. Auch werden statische Ertüchtigungsmassnahmen notwendig.

Betriebs- und Nutzungskonzept Stiftung Freizeitanlage Oberwil

Aktuelle Nutzerin und Mieterin des Erdgeschosses ist die Stiftung Freizeitanlage Oberwil, welche dort die Oberwiler Kurse durchführt. Die Stiftung Freizeitanlage Oberwil hat diese Ausgangslage zum Anlass genommen, einen Tag der offenen Tür in Oberwil zu organisieren, um herauszufinden, was der Bedarf für die Quartierbevölkerung an diesem Standort, in diesem Gebäude ist. Der Tag der offenen Tür wurde rege besucht und die Teilnehmenden haben zahlreiche Inputs gegeben.

Die Stiftung Freizeitanlage Oberwil hat für den Ort die Vision entwickelt, die Artherstrasse 112 als Begegnungsstätte für die Quartierbevölkerung und als Lernort zu implementieren und zu fördern.

Ergänzend ist festzuhalten, dass sich die Stiftung Freizeitanlage Oberwil im Jahr 2024 neu aufgestellt hat. Der Stiftungsrat ist vollständig neu zusammengesetzt und präsentiert sich engagiert und konstruktiv im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Gebäudes. Die Abteilung Immobilien steht mit dem Stiftungsrat in einem regen und konstruktiven Austausch.

Gestützt darauf hat die Abteilung Immobilien beschlossen, mit der Stiftung Freizeitanlage Oberwil die gemeinsame Machbarkeitsstudie über das Haus durchzuführen. Dies mit dem Ziel, das Gebäude gesamtzusaniern, zu ertüchtigen, hindernisfrei zu erschliessen und die energetischen Massnahmen umzusetzen.

Der zuständige Stadtrat informiert ergänzend zum Betriebs- und Nutzungskonzept sowie zur Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Freizeitanlage Oberwil:

In den Unterlagen ist eine Abbildung der Stiftung Freizeitanlage Oberwil enthalten (Beilage 2, Infoblatt «Die neue Freizeitanlage Oberwil: ein lebendiger Ort der Begegnung»), welche die geplante Ausrichtung und die Vision für das Gebäude anschaulich zusammenfasst. Das Haus wird heute hauptsächlich als Wohn- und Kursgebäude (Oberwiler Kurse) genutzt. Zukünftig soll das Haus den Vereinen, dem Quartier sowie der breiten Bevölkerung offenstehen. Die vorgesehenen Räumlichkeiten können für unterschiedliche Nutzungen gebucht und gebraucht werden.

Ein Teil des Hauses wird weiterhin die Freizeitanlage Oberwil für die Oberwiler Kurse nutzen und bespielen. Gleichzeitig ist vorgesehen, das bisher teilweise im Nischenbereich angesiedelte, auf einen begrenzten Nutzerkreis ausgerichtete Kursangebot zu öffnen und breiter auszurichten.

Ergänzend ist ein niederschwelliges Bistro vorgesehen. Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um ein Restaurant, sondern um einen einfachen Begegnungsort für das Quartier, der ein unkompliziertes Zusammensein ermöglicht und an dem man sich auch selbst einen Kaffee zubereiten kann. Es ist kein Betrieb mit gastronomischer Bewirtung durch einen Beizer oder eine Beizerin vorgesehen.

Hinsichtlich der Leistungsvereinbarung kann informiert werden, dass sich diese in der finalen Ausarbeitungsphase befindet. Für die finale Ausarbeitung der neuen Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Freizeitanlage Oberwil ist wichtig, ob das Haus wie geplant umgebaut und umgenutzt werden kann und ob der GGR dieser Gesamterneuerung zustimmt. Offene Fragestellungen gibt es noch bezüglich der korrekten Abbildung der Kostenmiete.

Vorgesehen ist der Abschluss einer Leistungsvereinbarung mit der Stiftung Freizeitanlage Oberwil für weitere vier Jahre. Der aktuell ausgerichtete jährliche Beitrag beträgt CHF 65'000.00 und wird sich im neuen Modell voraussichtlich leicht erhöhen.

Machbarkeitsstudie (Folien 13 bis 26)

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zeigen, dass mit moderaten Eingriffen die Gebäudesubstanz geschützt und das Gebäude hindernisfrei erschlossen werden kann. Die Machbarkeitsstudie wurde auch zusammen mit dem Denkmalschutz und Pro Infirmis bearbeitet. Es sind unter anderem folgende Massnahmen vorgesehen:

Barrierefreiheit:

- Einbau Lift, Erschliessung des Gebäudes vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss. Der Lift bietet einen wesentlichen Mehrwert für das Gebäude.

Brandschutz:

- Die Behebung der Brandschutzmängel betrifft vor allem die Entfluchtung und das Brandverhalten in den Räumen (Anpassung Brandabschnitte an die gesetzlichen Vorgaben).

Untergeschoss:

- Einbau IV-WC
- niederschwelliges Bistro
- Als neues Element entsteht als Highlight im Untergeschoss an der Südfassade ein Rundfenster. Das Rundfenster soll von weitem signalisieren, dass alle eingeladen sind, sich an diesem Begegnungsort zu treffen und im Bistro zwanglos etwas zu konsumieren. Das Rundfenster wurde vom Denkmalschutz gutgeheissen.

Erdgeschoss:

- Neue Rampe zur hindernisfreien Erschliessung über den strassenseitigen Eingang.
- Der bereits heute bestehende Veranstaltungsraum wird auch künftig für die bisherige Nutzung geeignet sein.
- Die Küche wird wegen des Einbaus des Lifts neu angeordnet und den heutigen Standards angepasst.

Obergeschoss:

Die Räume bleiben bestehen, werden aber geöffnet. Die Sanitäranlagen werden rückgebaut und schaffen Platz für eine Küchenzeile, damit die Räume auch extern vermietet und als Begegnungsstätte genutzt werden können. Die Räume sollen bei Bedarf auch als Büro, für Festlichkeiten, für Privatveranstaltungen genutzt werden können. Diese Aufenthaltsräume – das war auch eine Forderung aus der Bevölkerung – sollen flexibel gestaltet werden können. Die Räume sollen nicht an eine Nutzung gebunden sein, sondern sollen vielseitige Lernmöglichkeiten und Raum für Kreativität offenlassen.

Dachgeschoss:

Der Veranstaltungsraum wirkt dank Öffnung nach oben hin offener, freundlicher und einladender. Auf der gegenüberliegenden Seite entstehen wiederum flexible Räumlichkeiten für kreative Nutzungen. Im Estrichbereich entsteht eine Art Galerie, die mit Glas abgetrennt ist, dass man auf diesen grossen Aufenthaltsraum herabschauen kann.

Aussenraum:

Die Gebäudefassade wird im UG und im EG von Bewuchs befreit, um die Feuchtigkeit zu beseitigen.

Fragen und Bemerkungen aus der Kommission

Frage: Welchen Anteil an den Gesamtkosten macht der Einbau des Lifts aus?

Antwort: Die Kostenschätzung der Kollektiv Juma Architekten sieht aktuell für Transportanlagen (Lift), BKP 20, CHF 122'000.00 ($\pm 20\%$) vor. *(Diese Beantwortung wurde nachträglich zuhanden des Protokolls und zuhanden des Kommissionsberichtes von der Abteilung Immobilien zugestellt.)*

Frage: In der Vorlage steht zur Haustechnik, dass die Gasheizung von 2014 durch eine mittels Erdsonden betriebene Wärmepumpe ersetzt wird. Im Geoinformationssystem des Kantons Zug handelt es sich um ein Gebiet, in dem die Nutzung von Erdwärme nicht zulässig ist. Gibt es eine Ausnahmebewilligung des Kantons Zug für die Erdwärmesonde?

Antwort: Das wurde im Rahmen der Machbarkeit geprüft. Sicher ist, dass die Wärmeerzeugung mit Gas durch eine Wärmepumpe ersetzt werden soll. Ebenfalls wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie mit Kollektiv Juma thematisiert, dass sich das Grundstück an der Grenze zu «Erdsonden unzulässig» befindet. Rund die Hälfte des Grundstückes befindet sich noch in der Zone «mit spezifischen Auflagen zulässig». Im Vor- und/oder Bauprojekt werden die Voraussetzungen für allfällige Sondergenehmigungen im Detail gemeinsam mit dem Kanton Zug diskutiert.

Frage: Der Reservebetrag in der Kostenschätzung ist mit CHF 400'000.00 und 13.7 % sehr hoch. Hat das einen bestimmten Grund?

Antwort: Es wurden noch keine Sondagen gemacht. Das ist ein Risikofaktor, dem sich die Abteilung Immobilien bewusst ist und der dazu geführt hat, die Reserve höher anzusetzen.

Frage: Ist ein Beitrag von der Denkmalpflege zu erwarten? Und falls ja, in welchem Umfang?

Antwort: Ja, es wird mit einem Beitrag von der Denkmalpflege gerechnet. Das ist auch ein Grund, warum das Unterschutzstellungsverfahren eröffnet wurde. Der Umfang der Beteiligung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt.

IV Beratung Beschlussentwurf

Keine Bemerkungen oder Anträge aus der Kommission.

V Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrates Nr. 3000 vom 24. März 2026 und des Berichts und Antrags der Bau- und Planungskommission Nr. 3000.1 vom 7. April 2026 empfiehlt die GPK die Vorlage 6:0 Stimmen zur Annahme.

VI Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Gesamterneuerung der Artherstrasse 112 einen Objektkredit in der Gesamthöhe von CHF 2'920'000.00 inkl. MWST, zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2225, Objekt 0268, zu bewilligen.

Zug, 12. Mai 2026

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident

Beilagen

- BEI1 Präsentation/Machbarkeitsstudie
- BEI2 Informationsblatt: Die neue Freizeitanlage Oberwil; ein lebendiger Ort der Begegnung