

MACHBARKEITSSTUDIE | ARTHERSTRASSE 112, 6317 OBERWIL

Plandokumentation





Luftbild

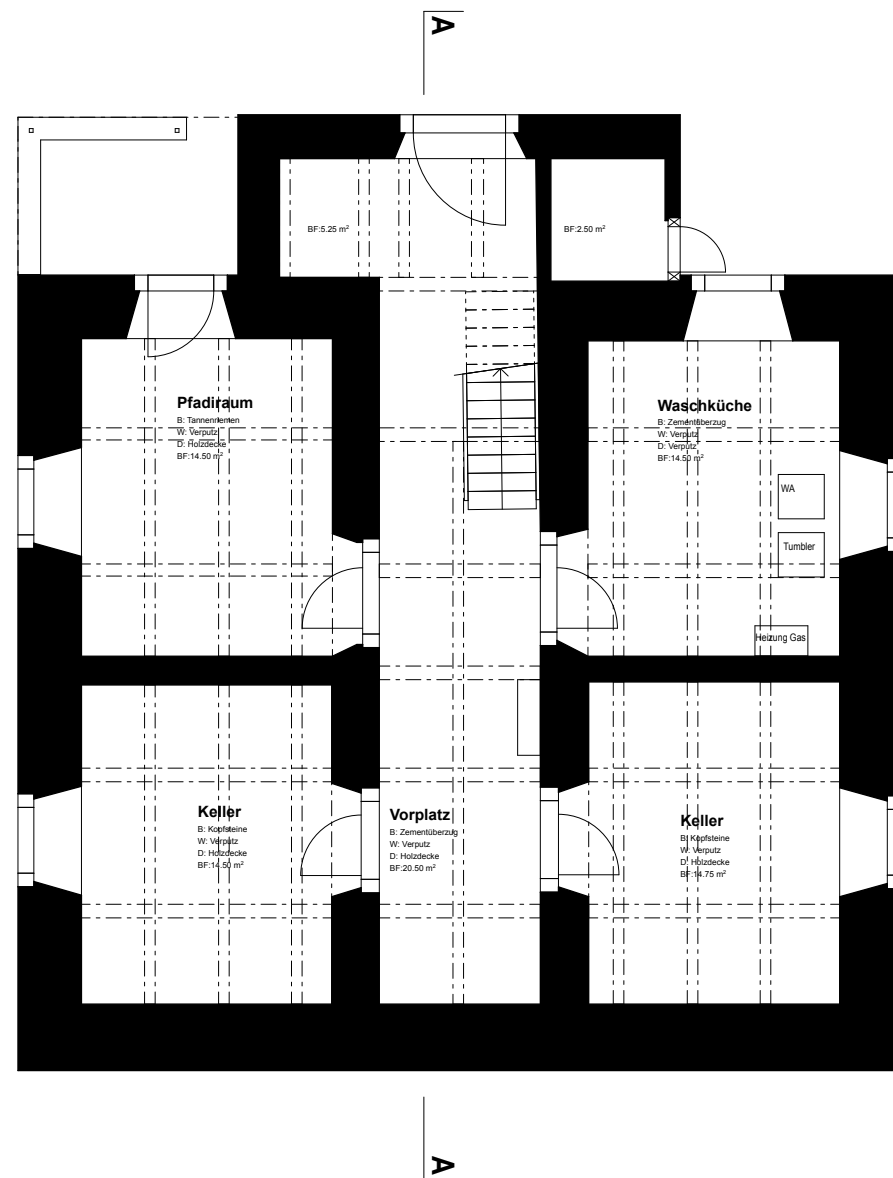
Strasse, Hausnummer	Artherstrasse 112
Ort	Oberwil bei Zug
Objekt	Freizeitzentrum und Wohnhaus
Quartier/Flurname	Oberwil
Ass. Nr.	309a
GS Nr.	1517
Bauzone	Zone öffentliches Interesse Bauten und Anlagen, Ortsbildschutzzone Oberwil, Archäologische Fundstätten
Schutz	im Inventar der schützenswerten Denkmäler (vor 1999)
Datierung	1831

Daten aus dem Fachbericht der Direktion des Innern Amt für Denkmalpflege und Archäologie vom Kanton Zug vom 14.11.2024

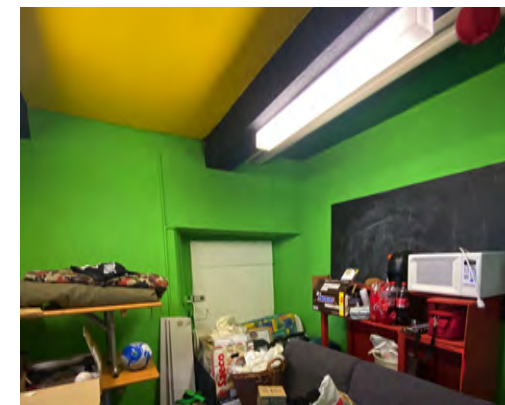
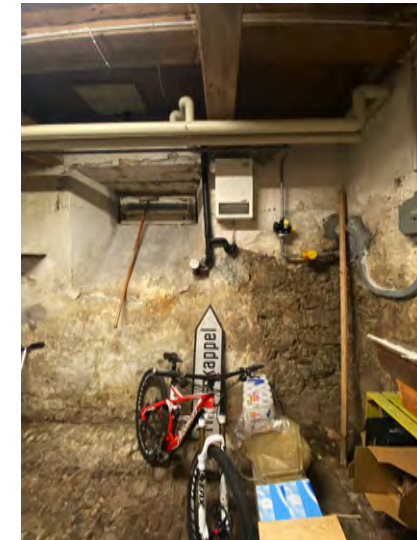
Eckdaten



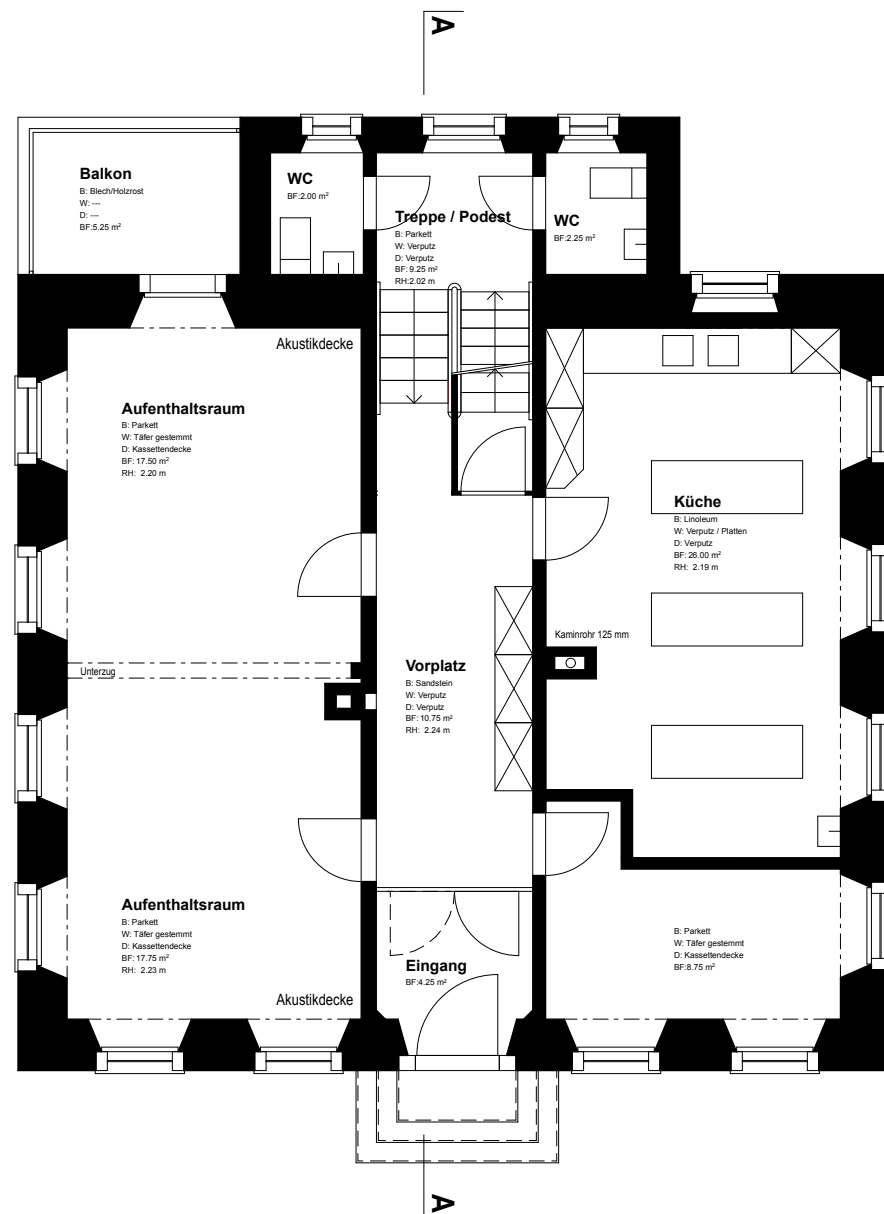
Bilder Bestand



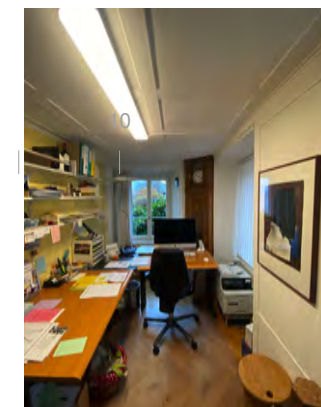
Untergeschoss 1:100



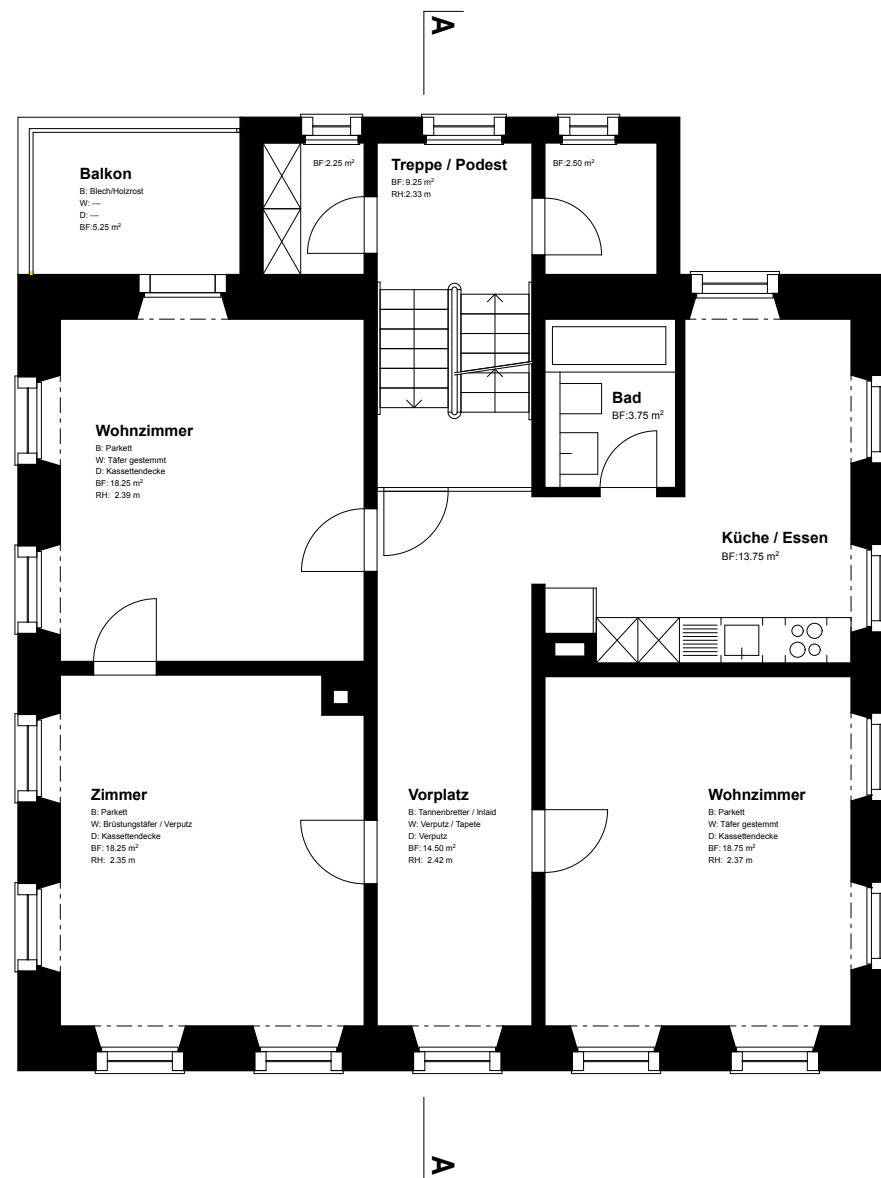
Bestand



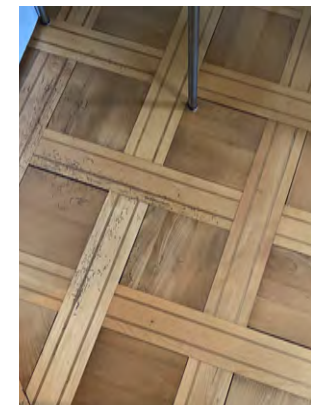
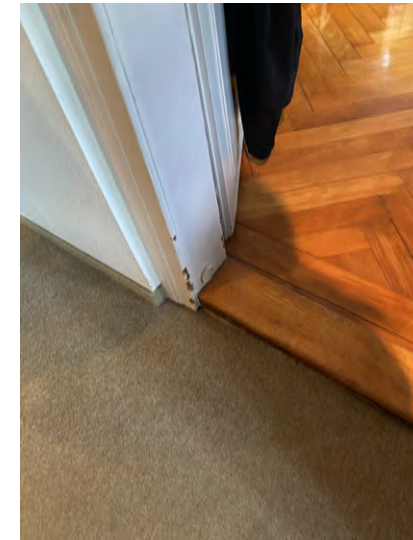
Erdgeschoss 1:100



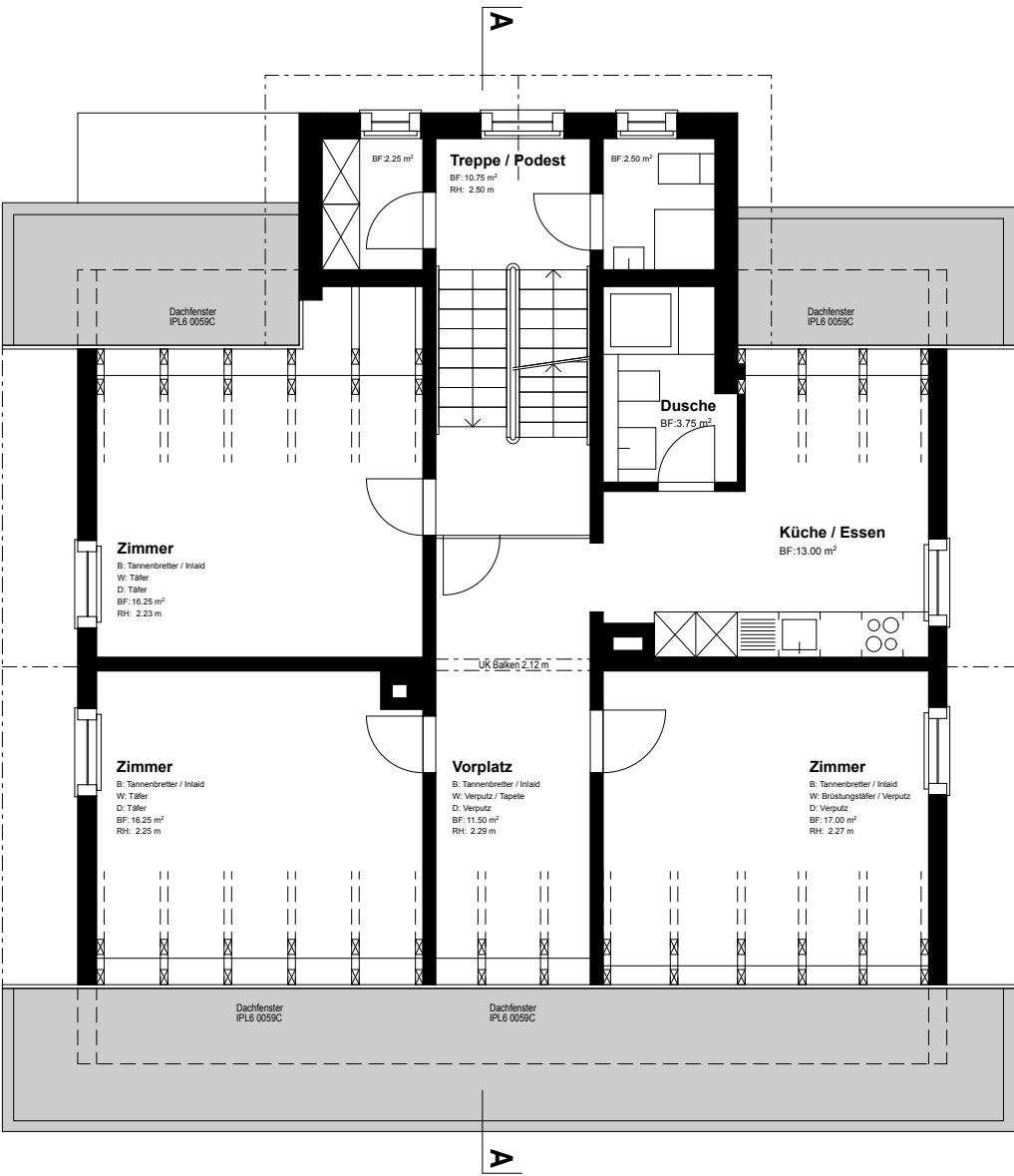
Bestand



Obergeschoss 1:100



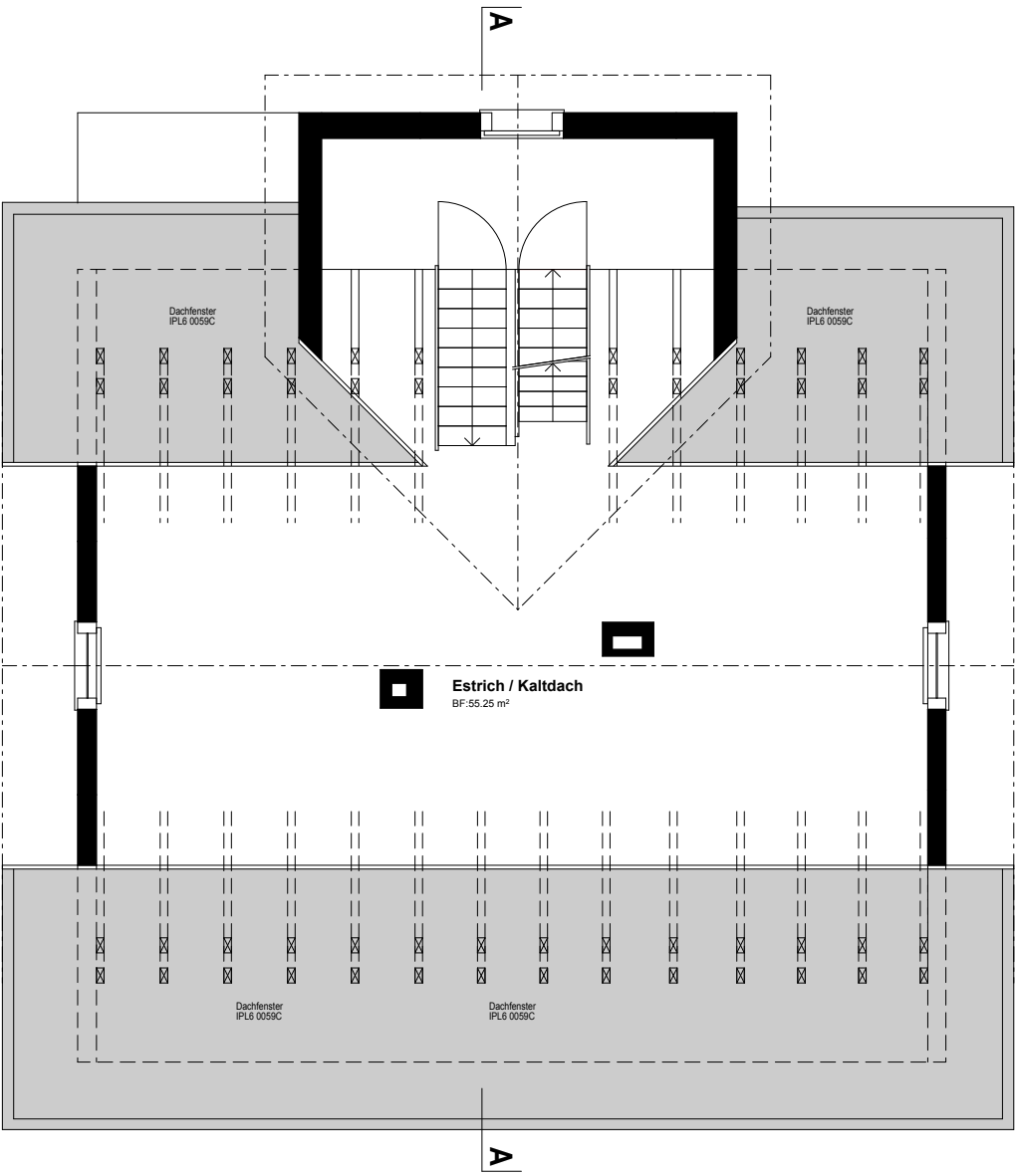
Bestand



Dachgeschoss 1:100



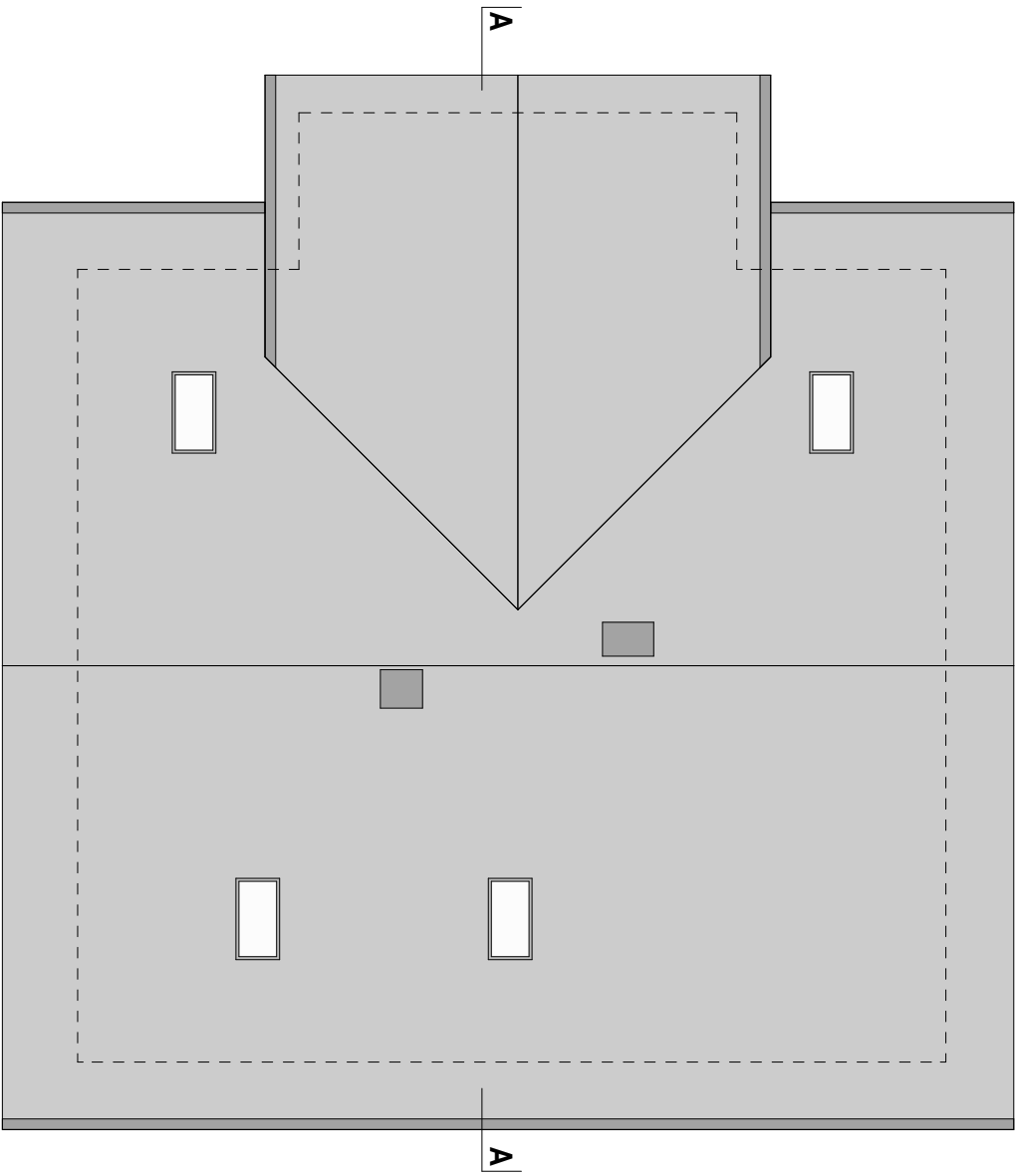
Bestand



Estrich 1:100



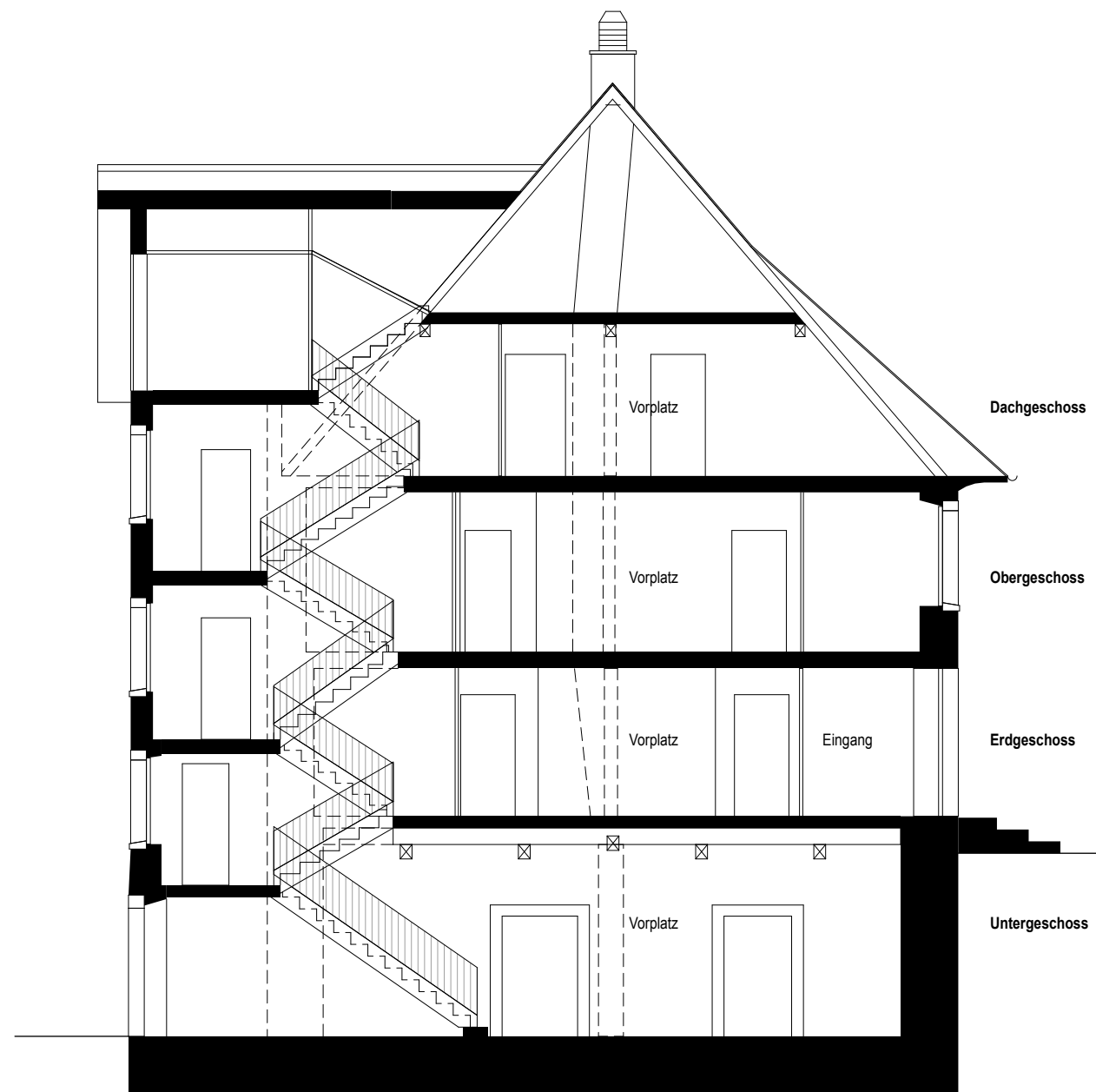
Bestand



Dachaufsicht 1:100



Bestand



Schnitt 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, Klappladen ca. 1984)
Einbauküche OG (2018 ersetzt)
Massivbau mit Bruch- und Mischmauerwerk, Holzbalkendecke
Strangerneuerung (zuletzt ca. 1984)

> KEINE DRINGENDEN SOFORTMASSNAHMEN

EMPFEHLUNG:

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

KOSTENGROBSCHÄTZUNG +/- 20%

Gemäss Bericht rund 934'000 CHF*

* Kosten mit den links aufgelisteten Punkten. Ohne Einbezug der Empfehlungen und Vorstudien, sowie räumlich/strukturellen Veränderungen.

detaillierte Auflistung aus der Zustandsanalyse vom 28.2.25 zu entnehmen

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



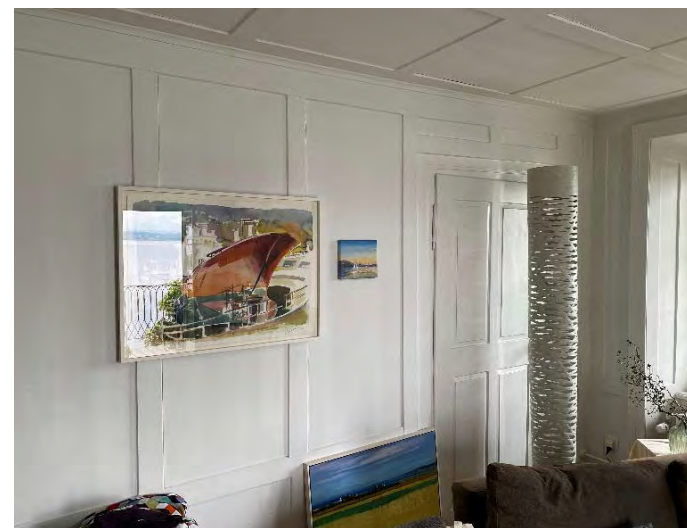
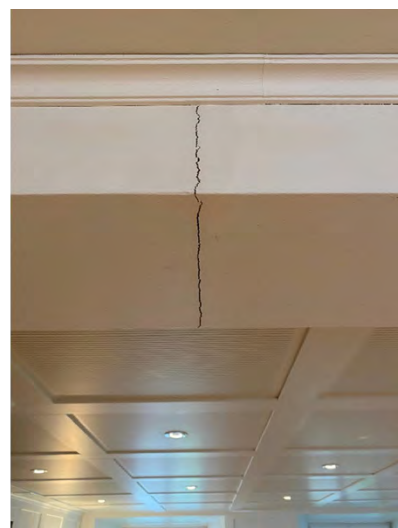
UG DIVERSE RISSBILDUNGEN

Rissbildungen müssen beobachtet werden

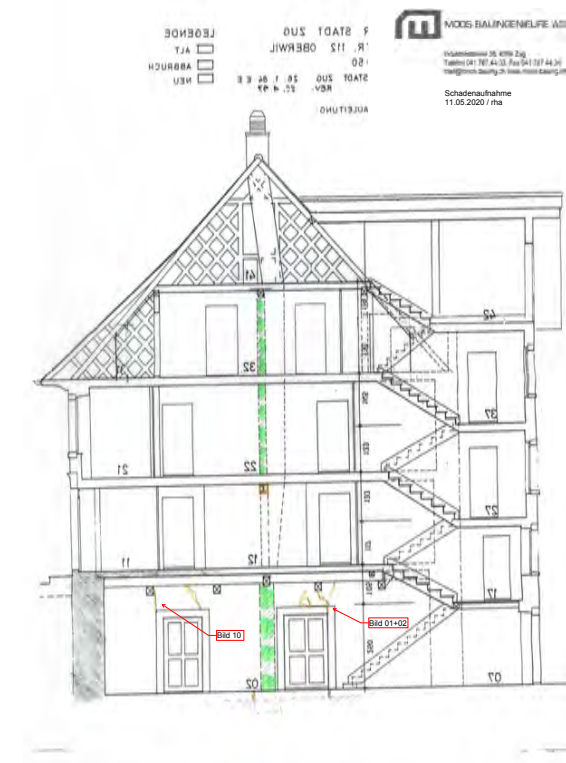


EG RISS IN UNTERZUG

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



OG VERFORMUNG WAND ÜBER UNTERZUG EG



Stellungnahme zur Begehung und Schadenaufnahme vom 11.05.2020

Zusammenfassung Visuelle Prüfung von Moos Bauingenieure AG

René Hantzsch

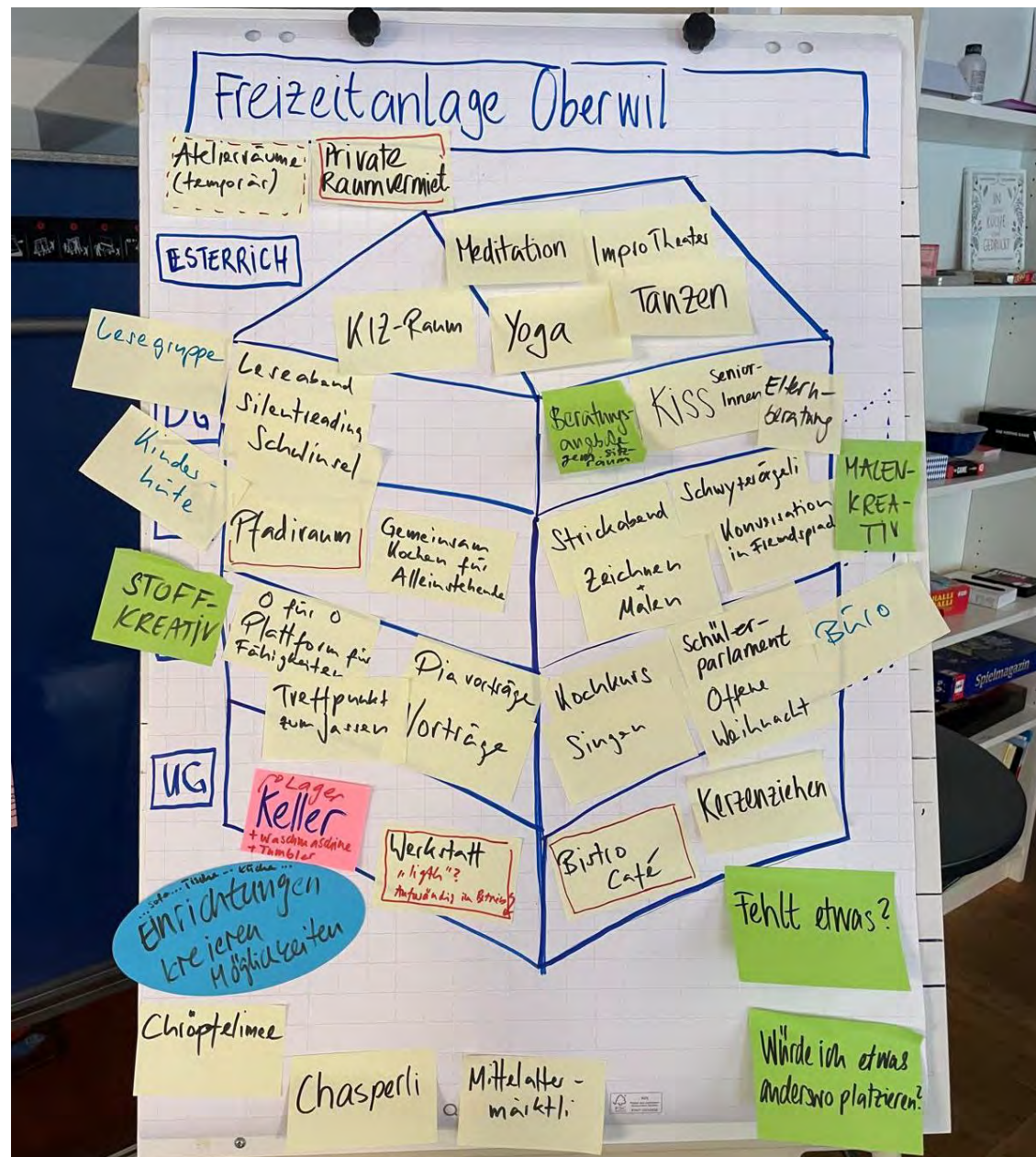
Umnutzung der Artherstrasse 112

Das im Jahr 1831 erbaute Gebäude an der Artherstrasse 112 in Oberwil ist ein bedeutendes kulturhistorisches und baukulturelles Zeitzeugnis, das sich im Besitz der Stadt Zug befindet. Es ist in gutem Erhaltungszustand, wobei einzelne Bauteilen angejährt sind oder ihre Lebensdauer bereits erreicht haben. Aktuell wird das erhaltenswerte Gebäude als Freizeitzentrum und Wohnhaus genutzt. Im Zuge einer umfassenden Sanierung soll der Bau künftig vollständig der Stiftung Oberwilerkurse zur öffentlichen Nutzung übergeben werden und als lebendiger Begegnungsort für Einheimische und Besucher der Stadt Zug dienen.

Ein zentraler Lift ermöglicht eine barrierefreie Erschliessung von der Seeseite bis ins Dachgeschoss. Das Seegeschoss wird geöffnet und durch ein Bistro ergänzt, das die Gemeinschaft fördert und zum Verweilen einlädt. Gezielte Eingriffe an der Fassade – insbesondere dem neuen Rundfenster – schaffen mehr Licht im Innenraum und unterstreicht die markante Lage mit Blick auf die Rigi. Die biedermeierlich-klassizistische Architektur bleibt erhalten und wird mit baulichen Anpassungen, insbesondere energetisch, bauphysikalisch und brandschutztechnisch, sorgfältig ertüchtigt.

Die historische Gebäudestruktur bleibt weitgehend erhalten. Im Dachgeschoss wird ein Teilbereich mit dem Dachvolumen verbunden, wodurch sich neue räumliche Qualitäten ergeben. Auf allen Etagen entstehen Gruppen- und Veranstaltungsräume mit flexibler Nutzungsmöglichkeit. So wird das Haus auf zeitgemässe Weise respektvoll weitergeführt.

Projektbeschreibung



Kurzfassung vom Betriebs- und Nutzungskonzept der Oberwilerkurse

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

Variante 1 ●

Fazit Kollektiv Juma Architekten

- Lift kann nicht über Eck gelöst werden
- Liftgrösse von 1.4x1.4m notwendig
- Baulich = massiver Eingriff in Statik
- Betrieblich = ideal

Pro Infirmis (Caroline Kukla)

- Lift aussen zugänglich; Nachteil bei Regen
- OG 2 nicht erreichbar
- Vorteil Rampe über Haupteingang

> Fazit: eher nicht

Denkmalpflege (Nathalie Schümperlin)

- UG: Zusammenschluss keine Stellung
- Raumstruktur bleibt erhalten
- Liftstandort ideal (Durchbruch Aussenwand i.O.)
- Risalt: Eingriff in Fassade nicht möglich, nur seitliche Öffnung
- grösste Freiheit im Bereich der eingebauten Nasszellen auf allen STW
- Speziallösung Lift - Hebebühnensystem?
- IV-WC in UG versetzen

+ vgl. Allgemeine Punkte

UG

EG

OG

DG

Variante 2 ●

Fazit Kollektiv Juma Architekten

- Lift nimmt viel Raum ein
- Baulich = massiver Eingriff in Statik
- Betrieblich = nicht erstrebenswert, da auf jedem Stockwerk ein Raum verloren geht

Pro Infirmis (Caroline Kukla)

- Nachteil: Bestehende Türbreite >> Abklärung
- Nachteil: Kein Zugang OG 2
- Vorteil: WC gut gelegen neben Lift
- Vorteil: Rampe über Haupteingang

> Fazit: Möglich, wenn Türbreite zu verbreitern wäre

Denkmalpflege (Nathalie Schümperlin)

- Standort Lift geeignet, da dort schon die grösste Veränderung geschah = grösste Freiheit im Bereich der eingebauten Nasszellen auf allen STW
- IV-WC in UG super

+ vgl. Allgemeine Punkte

Variante 3 ●

Fazit Kollektiv Juma Architekten

- Bedienbarkeit hindernisfrei bis unter das Dachgeschoss
- baulich = kleiner Eingriff
- Betrieblich: Potenzial im OG 2 mit Zusammenschluss Estrich
- Position Lift im Gebäudeinnern

Pro Infirmis (Caroline Kukla)

- Nachteil: kein direkter Zugang zum RWC (über Büro oder Küche)
- Vorteil: Zugang zum Lift direkt über Korridor

> Fazit: Möglich, wenn guter Zugang zum RWC

Denkmalpflege (Nathalie Schümperlin)

- Standort Lift nicht zu bevorzugen
- Güterabwägung, nur wenn dies als einzige Lösung bestehen bleibt

+ vgl. Allgemeine Punkte

Variante 4 ●

Fazit Kollektiv Juma Architekten

- ausgeschlossen, da ein Turm zu prominent erstellt werden müsste

Pro Infirmis (Caroline Kukla)

- Vorteil: guter hindernisfreier Zugang zum Lift
- Vorteil: RWC gut erreichbar

> Fazit: Hindernisfreie Zugänge zum Lift und RWC. Zugang zu allen Geschossen

Denkmalpflege (Nathalie Schümperlin)

- Anbau nicht realisierbar - Ortsbildschutz
- > alle Fassadenseiten sind prominent ausgerichtet

Variante 5 - ohne Lift ●

Fazit Kollektiv Juma Architekten

- nur EG hindernisfrei und UG (Seeseite)
- minimalster Eingriff, für eher kleines Haus
- Nutzungskonzept entsprechend ausrichten, dass nur EG öffentlich und OG halböffentlich

Pro Infirmis (Caroline Kukla)

- nicht vorgelegt

Denkmalpflege (Nathalie Schümperlin)

- nicht vorgelegt

Fazit

Fazit Kollektiv Juma Architekten

- Favorit Variante 3

Fazit Pro Infirmis (Caroline Kukla)

- Favorit: Variante 4
- Realistische Einschätzung: Variante 3 ggf. auch Variante 2

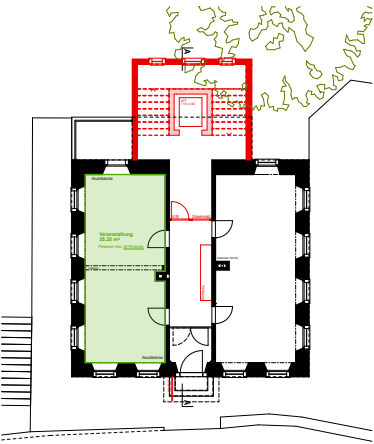
Fazit Denkmalpflege (Nathalie Schümperlin)

- Favorit: Variante 1
- 1 > dann 2 > dann 3 > 4 = keine Option

ALLG:

- Zellenunterteilung wenn möglich verhindern, Gliederung nur mittels Möblierung
- Veranstaltungsräume im EG (links und rechts)
- Durchbruch OG 1 geht nicht
- Öffnung OG 2 max. 1/3 möglich (Balkenlage prüfen / Struktur belassen)

Variante 6 - Anbau ●



- ausgeschlossen
- bedingte Option
- gute Option

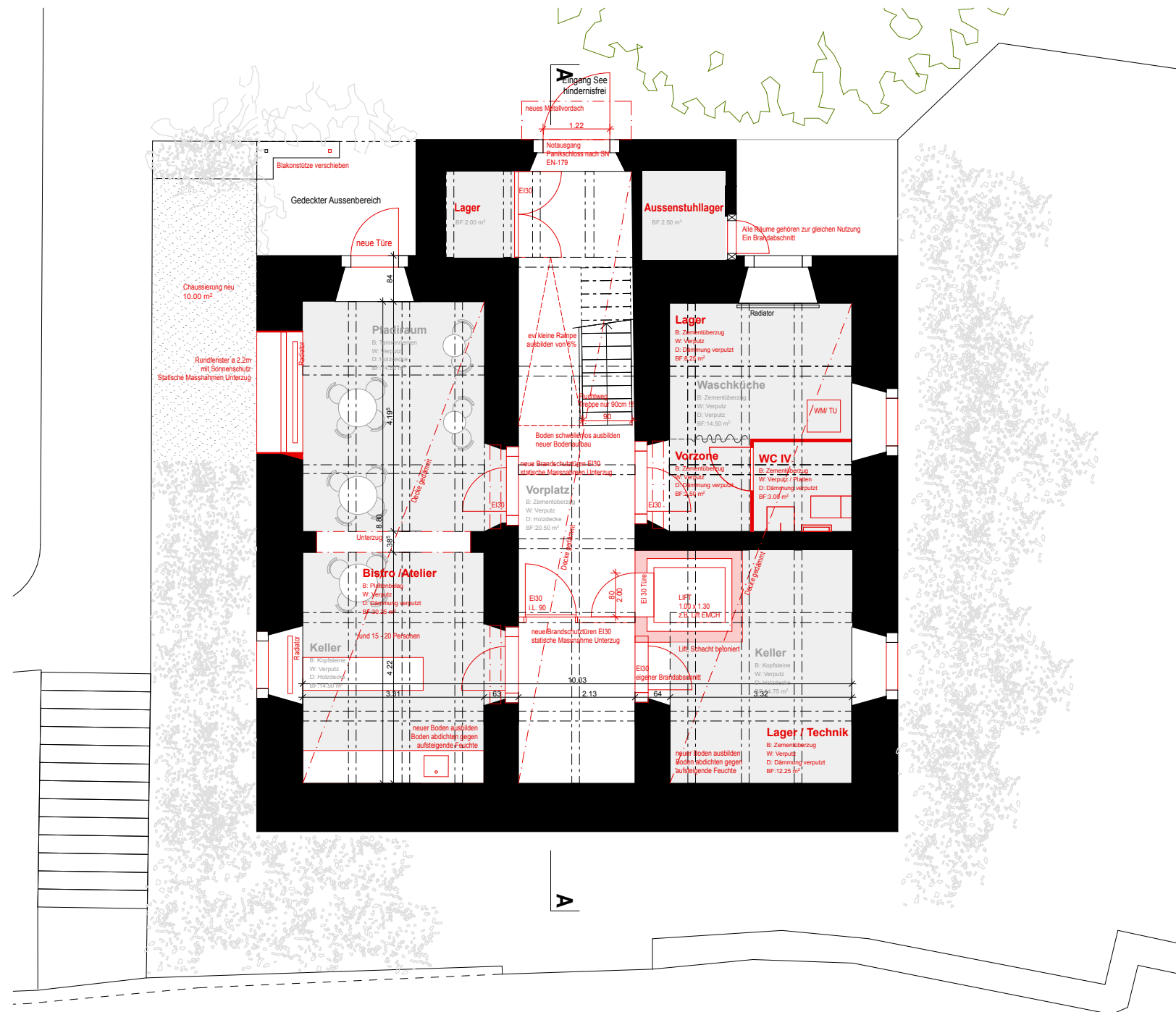




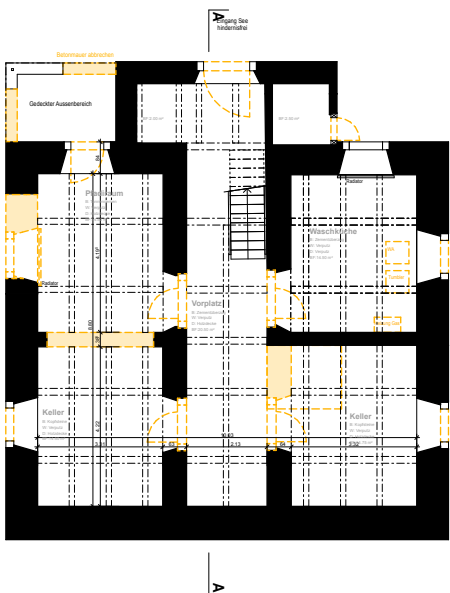
Bestandesbilder



Situation 1:200

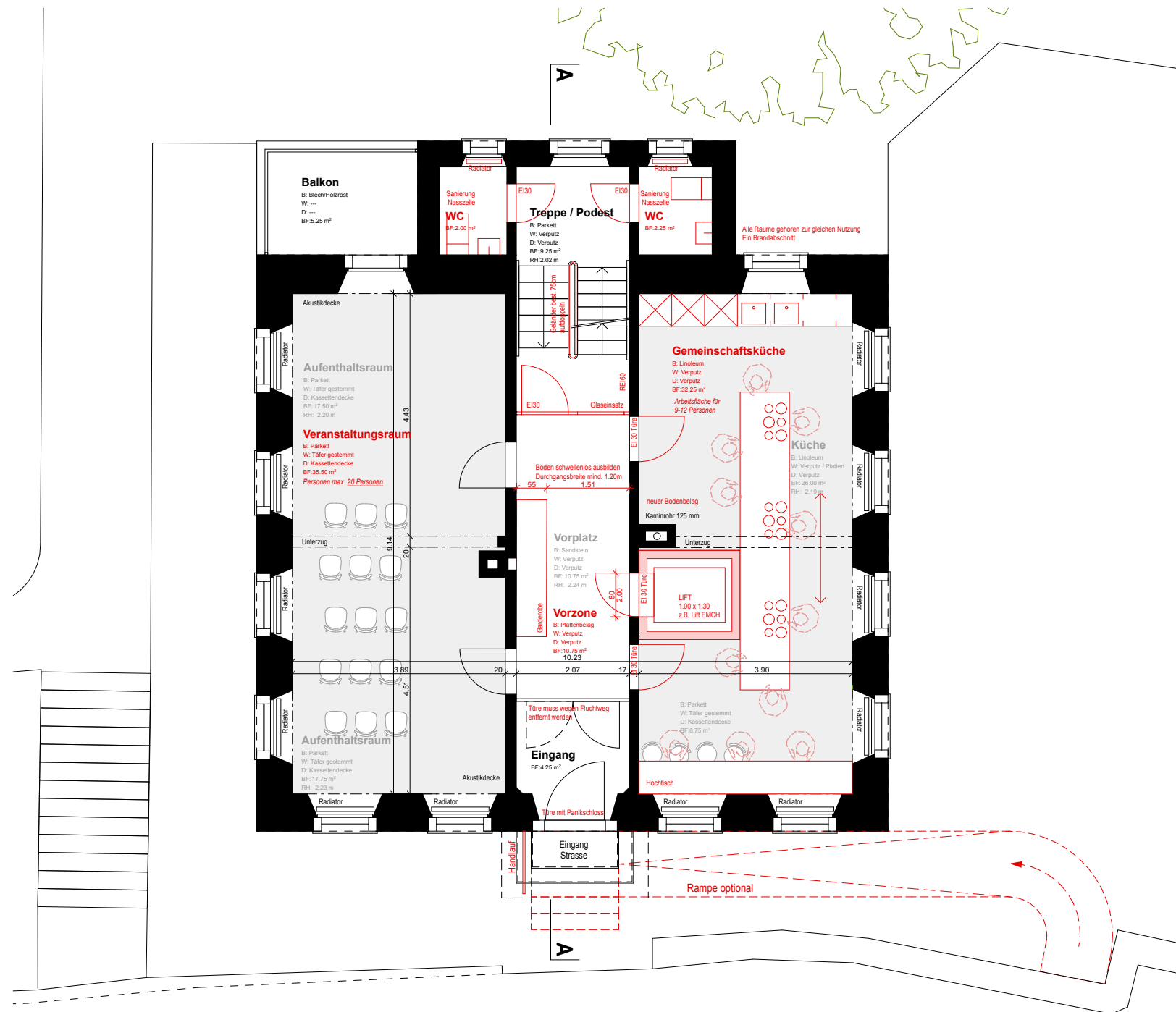


Untergeschoss 1:100

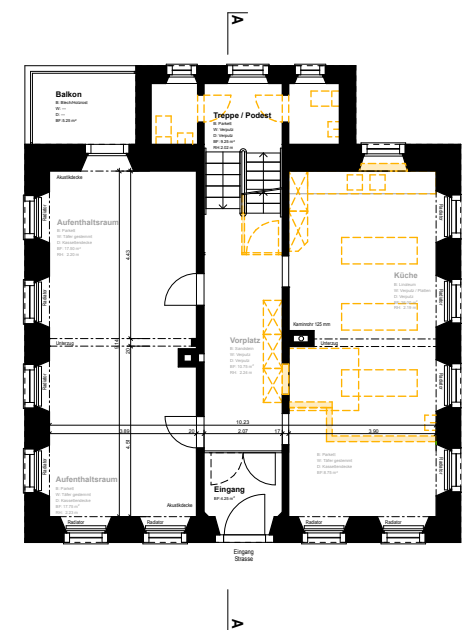


Untergeschoss Abbruch 1:200





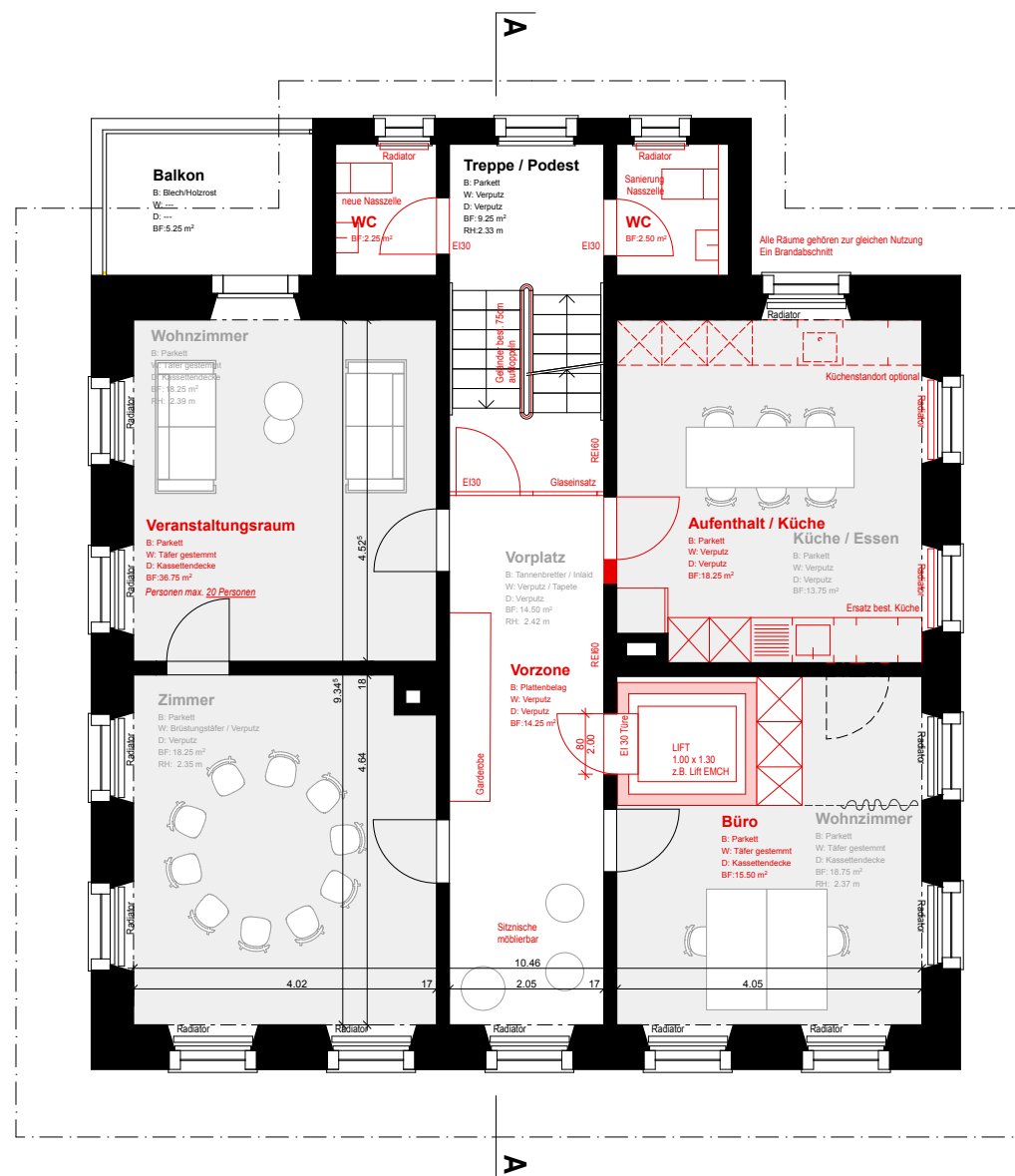
Erdgeschoss 1:100



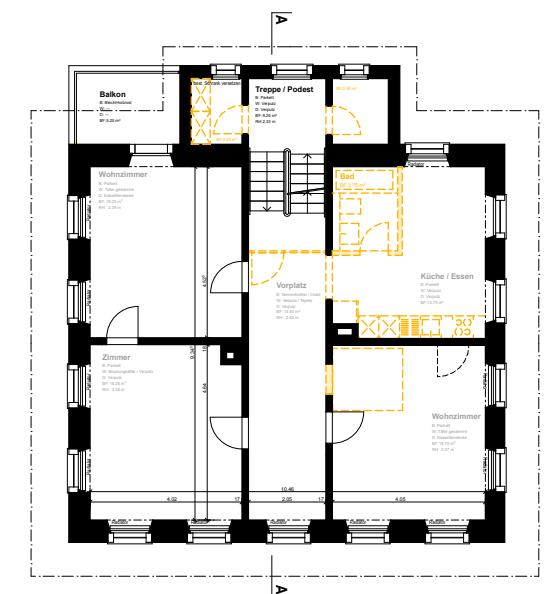
Erdgeschoss Abbruch 1:200



- Bestand
- Abbruch
- Neu



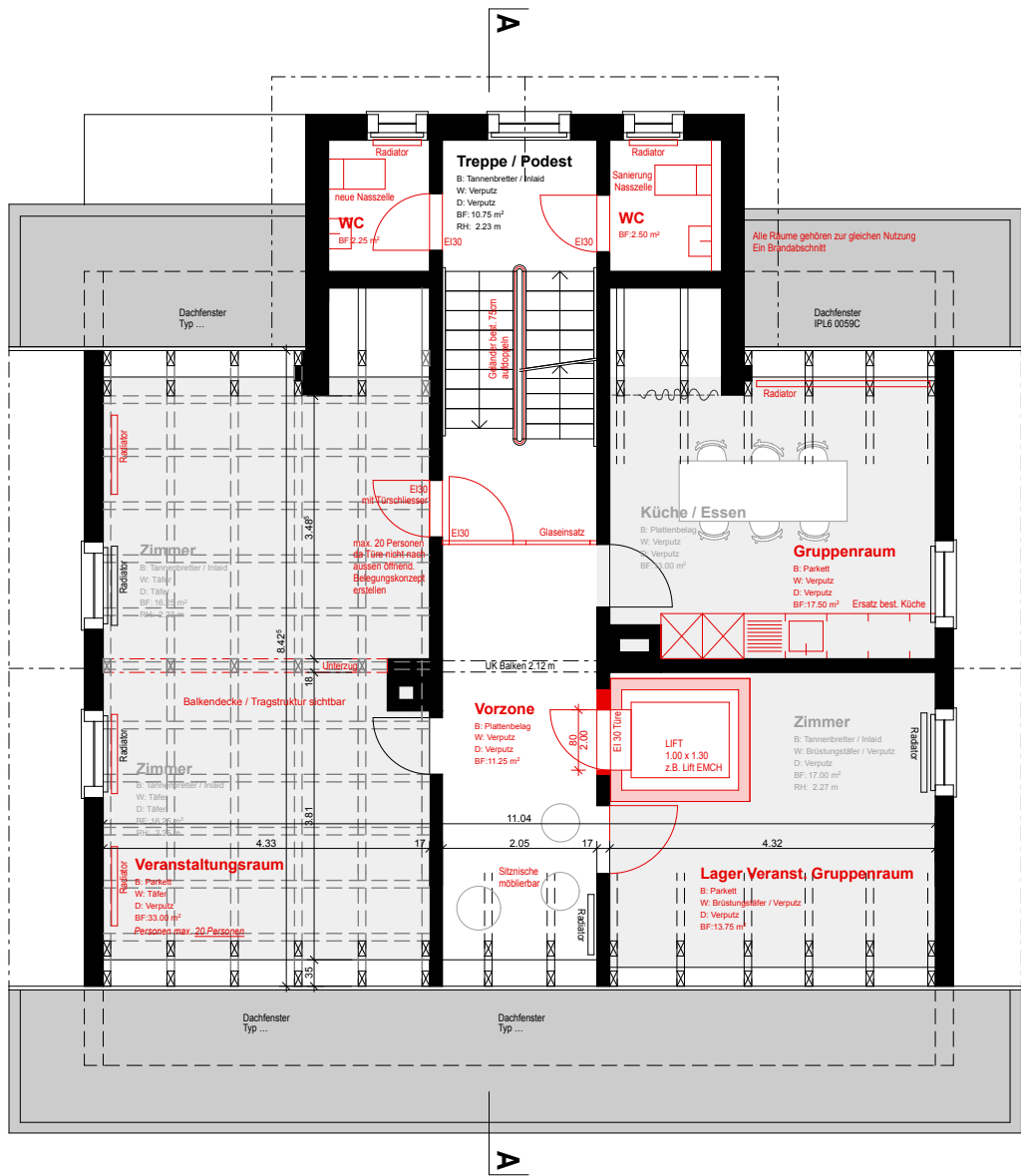
Obergeschoss 1:100



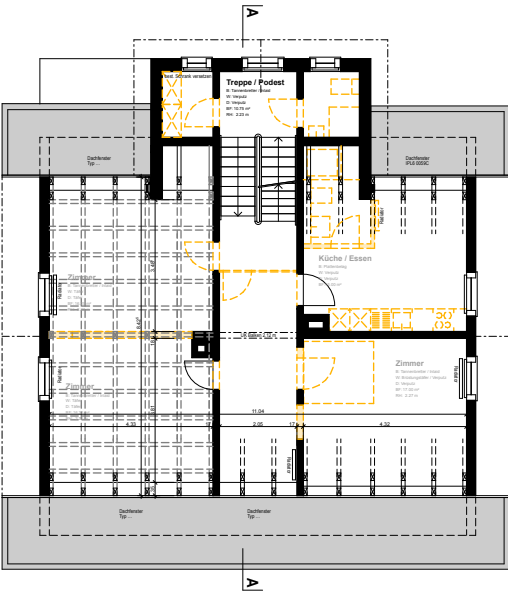
Obergeschoss Abbruch 1:200



- | | |
|---|---------|
|  | Bestand |
|  | Abbruch |
| | Neu |

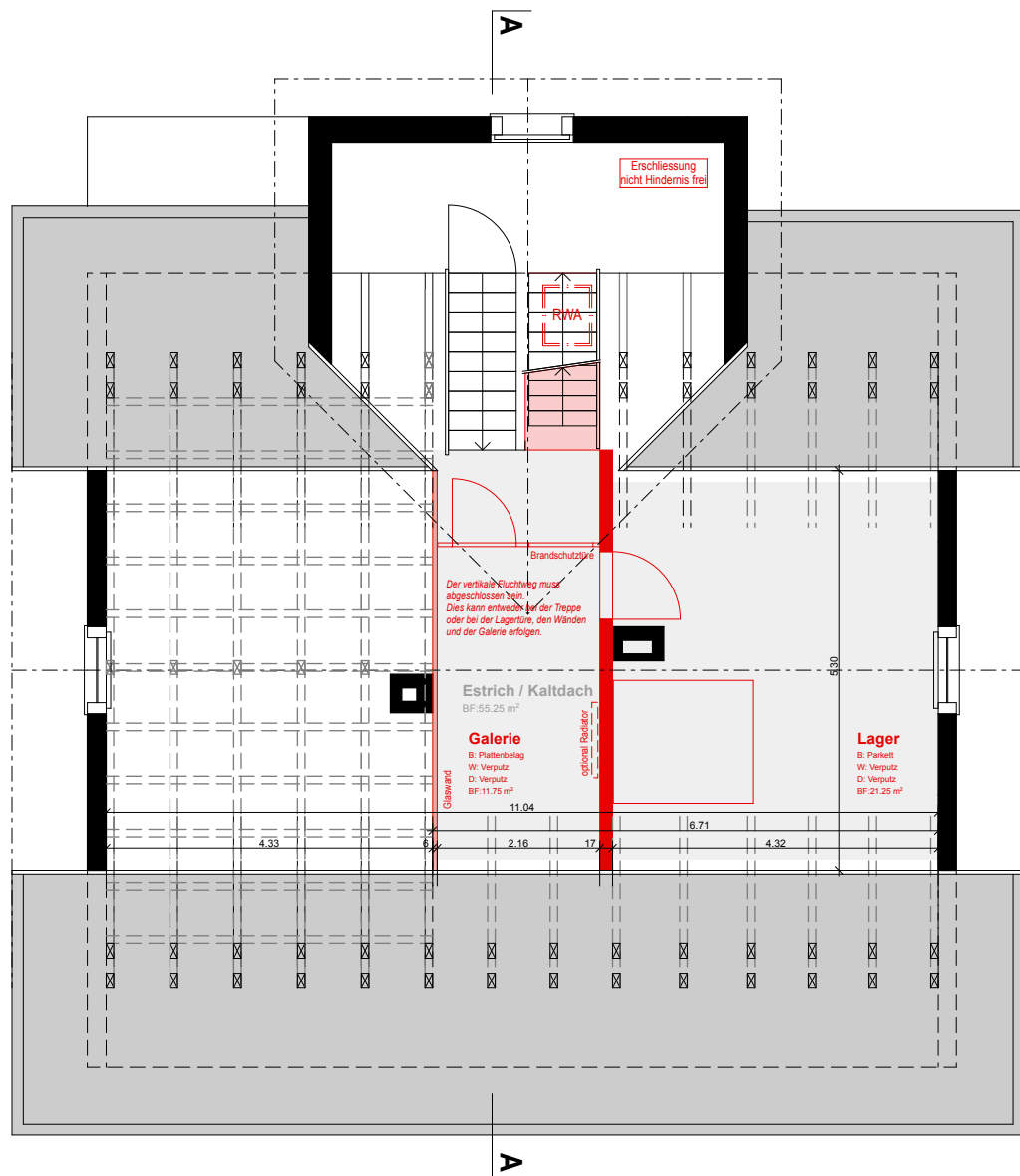


Dachgeschoss 1:100

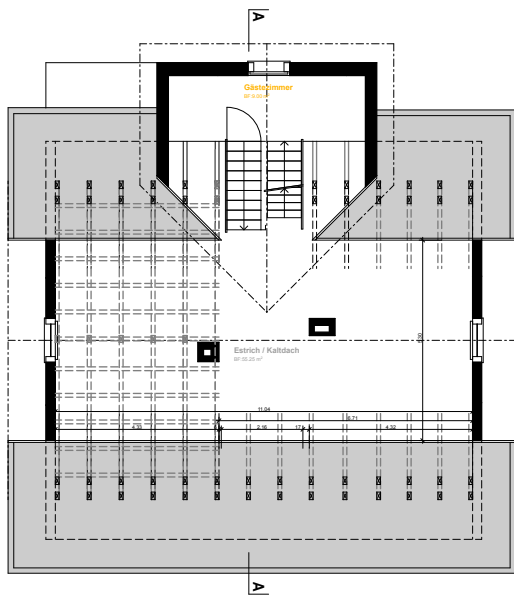


Dachgeschoss Abbruch 1:200



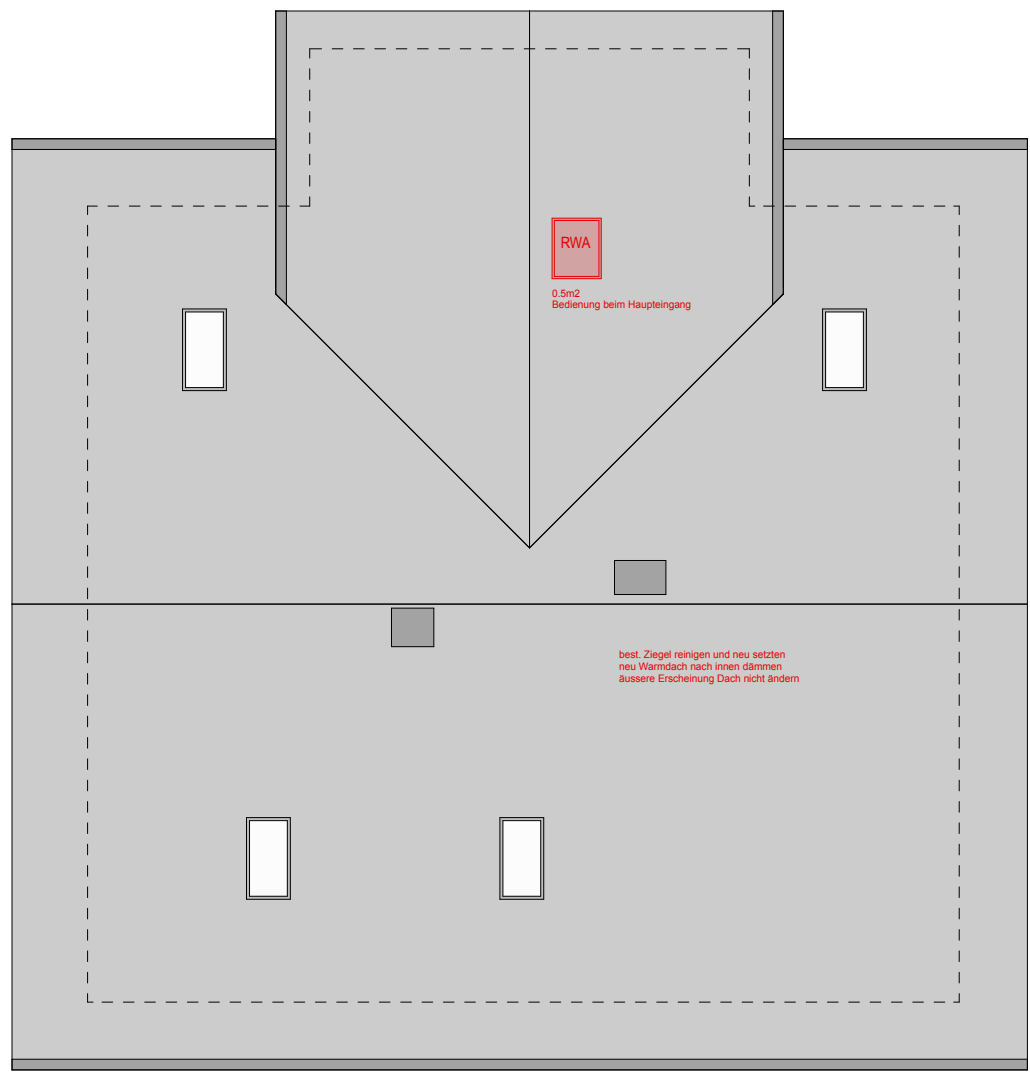


Estrich 1:100



Estrich 1:200

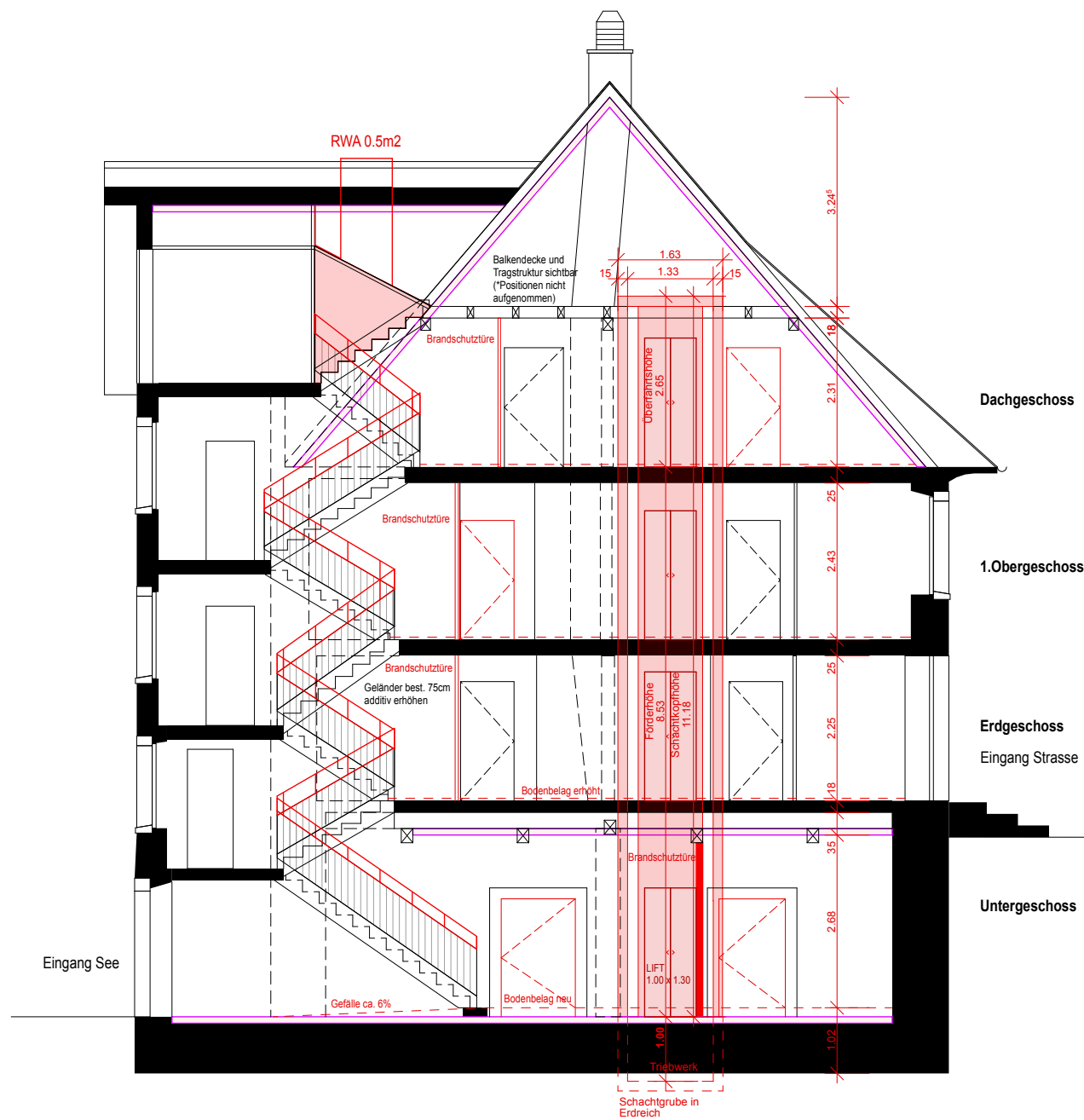




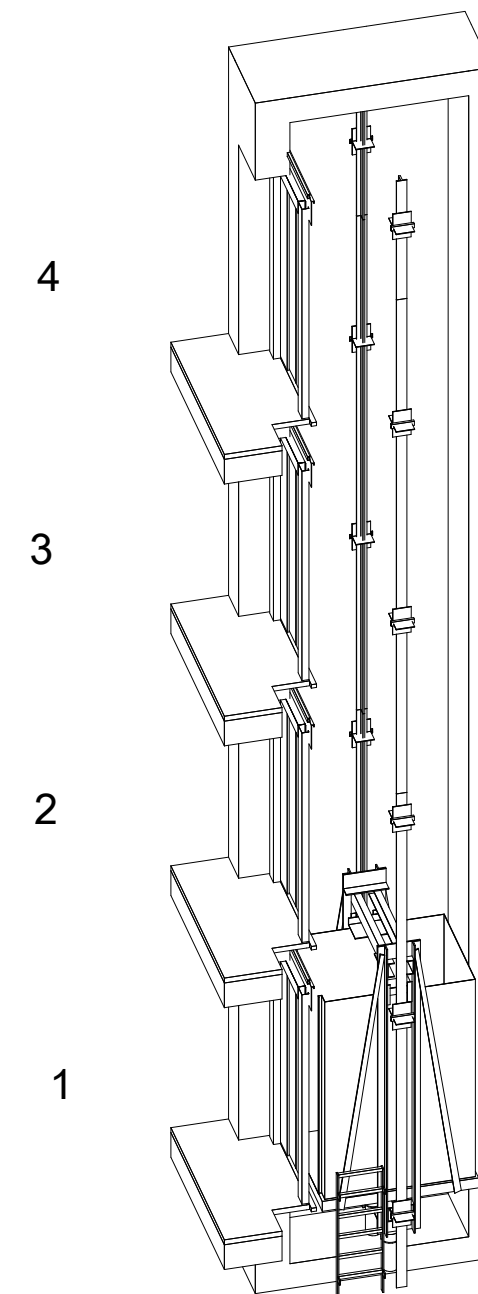
Dachaufsicht 1:100



	Bestand
	Abbruch
	Neu

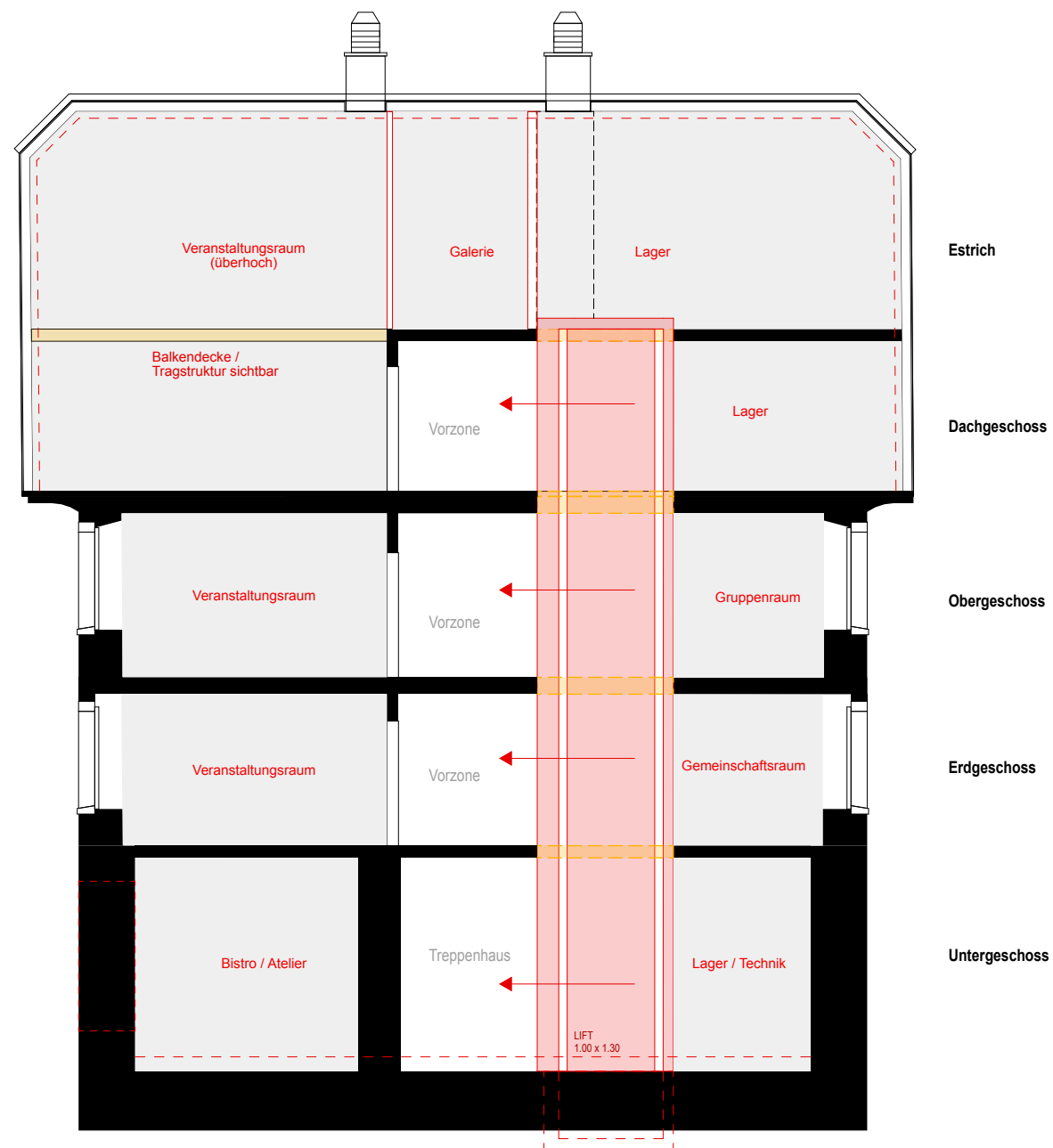


Schnitt 1:100



Isometrie Lift - EMCH Aufzüge AG Bern

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Dämmebene

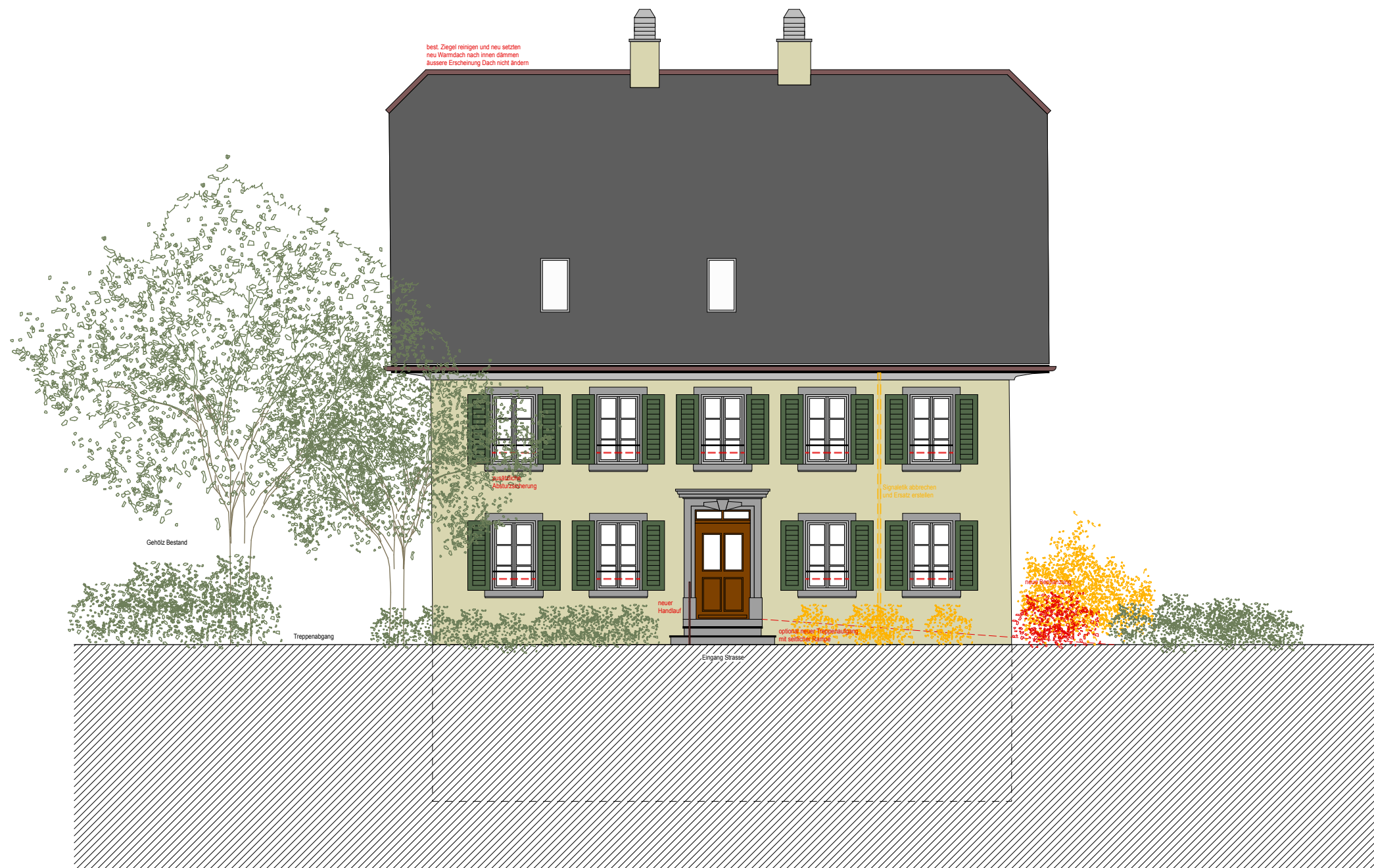


Schemaschnitt Nutzungen 1:100

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Dämmebene



Ansicht Nord 1:100



Ansicht Ost 1:100



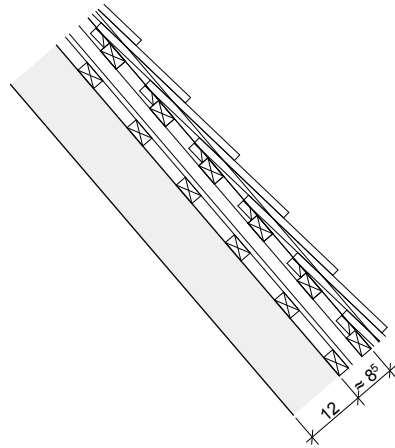
Ansicht Süd 1:100



Ansicht West 1:100

Dachaufbau Kaltdach
Estrich von Aussen nach Innen

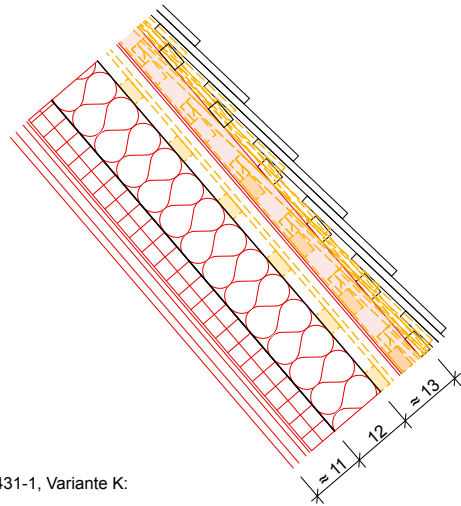
Dachziegel	4.0 cm
Ziegellattung	2.4 cm
Konterlattung	2.4 cm
Unterdach	
Lattung	2.5 cm
Sparren	12.0 cm



Dachaufbau Warmdach
Estrich von Aussen nach Innen

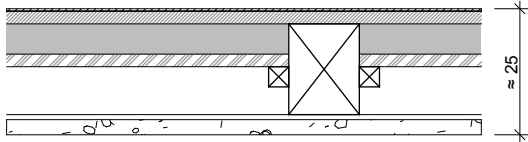
best. Ziegel reinigen und neu versetzen	4.0 cm
Ziegellattung RF1	2.4 cm
Konterlattung	5.0 cm
Unterdachfolie	
Holzfaserplatte	5.0 cm
Sparren ev. verstärken	12.0 cm
Isover XTRA	12.0 cm
Dämmung z.B. Saglan Sr 30	6 - 8.0 cm
Dampfbremse zB. Vario Xtra	
Verkleideplatte z.B. Pavatex	1.0 cm
Installationsraum	1 - 2.0 cm
optional Holztäferung	1.5 cm

Unterdach, Abdichtung, Wärmedämmung RF3
Oberste Schicht RF1



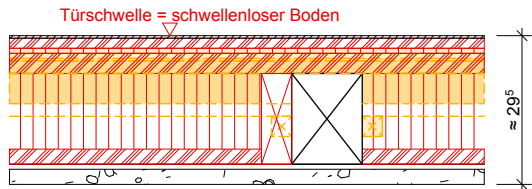
Annahme Bodenaufbau OG / DG

Parkett	1.0 cm
Bodenriemen	2.5 cm
Balken	14 x 18 cm
Schlacke	6.0 cm
Blindboden	2.5 cm
Tragplatte/ Rost	
Gipsdecke / Kasettendecke	3.0 cm



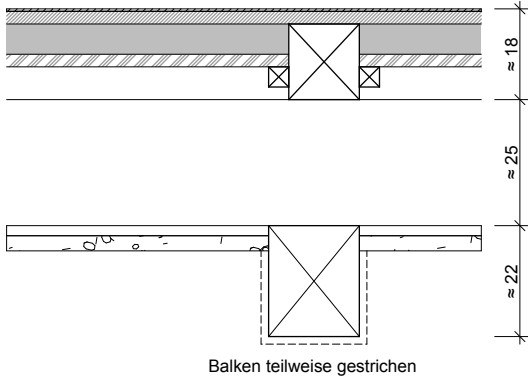
Annahme Bodenaufbau OG / DG Ertüchtigung Lign.Dok. 431-1, Variante K:

Parkett instandsetzen und neu verlegen	1.0 cm
Fermacell Trockenestrich-Element	2.0 cm
Trittschalldämmung	1.0 cm
Parkett (sorgfältiger Ausbau)	1.0 cm
3-Schichtplatte	4.0 cm
Bodenriemen	2.5 cm
Balken ev. Verstärken	14 x 18 cm
Steinwolle	15.0 cm
Schlacke	6.0 cm
Blindboden	2.5 cm
Fermacellplatte	3.0 cm
Tragplatte / Rost	
Gipsdecke / Kasettendecke	3.0 cm
streichen und ausbessern	



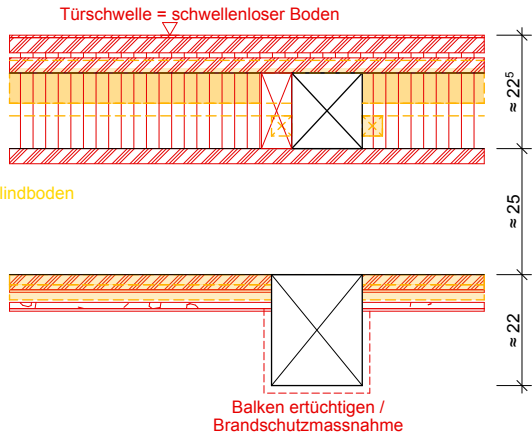
Annahme Bodenaufbau EG

Parkett	1.0 cm
Bodenriemen	2.5 cm
Balken	14 x 15 cm
Schlacke	6.0 cm
Blindboden	2.5 cm
Balken (längs)	25.0 cm
Balken (quer)	22.0 cm
Tragplatte/ Rost	
Gipsdecke	3.0 cm



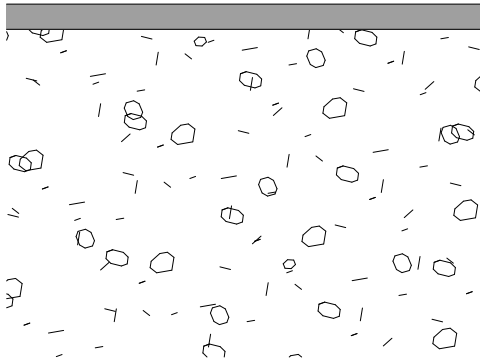
Annahme Bodenaufbau EG Lign.Dok. 431-3, Variante D

Parkett instandsetzen und neu verlegen	1.0 cm
Fermacell Trockenestrich-Element	3.0 cm
Trittschalldämmung	1.0 cm
Parkett (sorgfältiger Ausbau)	1.0 cm
3-Schichtplatte	2.7 cm
Bodenriemen	2.5 cm
Balken ev. Verstärken	14 x 15 cm
Steinwolle	15.0 cm
Schlacke	6.0 cm
2.5 cm	
Brandschutz (im Detail zu klären)	3.0 cm
Balken (längs) ertüchtigen	25.0 cm
Balken (quer) ertüchtigen	22.0 cm
Brandschutz (im Detail zu klären)	3.0 cm
Tragplatte/ Rost	
Gipsdecke	3.0 cm
Gipsdecke 2x 12.5	2.5 cm



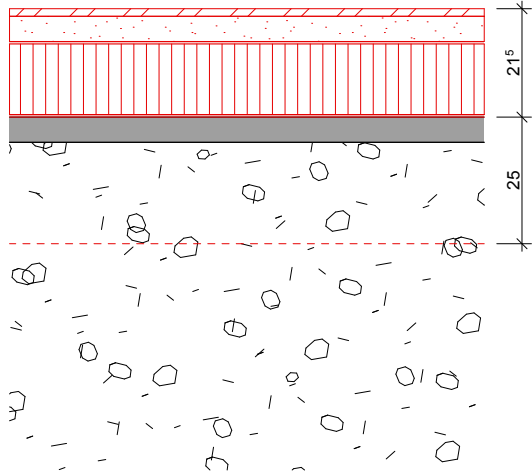
Annahme Bodenaufbau UG

Kopfsteinpflaster	4-5 cm
Schotter/Erdreich	ca. 75 cm



Annahme Bodenaufbau UG Ertüchtigung

Plattenbelag	1.5 cm
UB Fliessestrich	5.0 cm
Trennfolie	
Dämmung z.B Foamglas	14.0 cm
Abdichtung / Feuchtigkeitssperre	
Kopfsteinpflaster	4-5.0 cm
Schotter/Erdreich	ca. 75 cm
optional Betonbodenplatte	25.0 cm



Bestand
Abbruch
Neu

Detailaufbauten