

## **Grosser Gemeinderat, Vorlage**

### **Hochbau: Erweiterung Strandbad am Chamer Fussweg, Objektkredit**

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2841 vom 12. September 2023

#### **Das Wichtigste im Überblick**

Das Zuger Strandbad am Chamer Fussweg erfreut sich grosser Beliebtheit und ist an schönen Sommertagen stets sehr stark frequentiert. Mit dem Erwerb der östlich angrenzenden Oeschwiese konnte der Grundstein für die dringend notwendige Erweiterung gelegt werden.

Nach erfolgreichem Abschluss des Projektwettbewerbs hat der Stadtrat am 16. November 2021 dem Siegerteam den Zuschlag für die Weiterbearbeitung erteilt. Am 10. Mai 2022 bewilligte der Grosse Gemeinderat den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'500'000.00.

Mit der Oeschwiese kann das Strandbad auf mehr als die doppelte Fläche vergrössert werden und dem Bedürfnis der Stadtzuger Bevölkerung nach mehr Platz und Komfort nachkommen. Im nördlichen Teil der Oeschwiese entsteht der neue Haupteingang, dem sich auf beiden Seiten zwei bogenförmige Neubauten mit den Garderoben und dem neuen Restaurant mit grosszügiger Aussenterrasse anschliessen. An die neue, rund 5'000 m<sup>2</sup> grosse Liegewiese mit auf dem Gelände verteilten schattenspendenden Baumgruppen fügt sich die neue Bucht mit dem Sandstrand an. Aufgrund der exponierten Lage des Zuger Seebeckens sind verschiedene, aufeinander abgestimmte Ufer- und Wasserbaumassnahmen zu treffen, um das Ufer vor hohen Wellenbelastungen und Starkwetterereignissen zu schützen.

Das Areal des heutigen Strandbads wird mit einem grossen Kinderplanschbecken, Spielbereichen, Liegewiesen und separaten Garderoben vor allem auf die Bedürfnisse von Badegästen mit Kindern ausgerichtet. Das Gastroangebot bleibt in Form eines erweiterten Kiosks bestehen, wie auch die beliebten Sitzplätze unter den Bäumen. Im gesamten Strandbadareal wird der hindernisfreie Zugang unter anderem für Garderoben, Restauration, Liegewiesen sowie Strand- und Seebereiche deutlich verbessert.

Mit der Erweiterung des Strandbads entsteht vom Hafen entlang des Sees zum Chamer Fussweg eine neue, ganzjährige Wegverbindung. Ausserhalb der Badesaison führt ein zusätzlicher Weg über das Areal des Strandbads, das neu auch in der kälteren Jahreszeit für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Ebenso ist ein angepasster Gastrobetrieb auf der Terrasse vorgesehen.

Der Objektkredit von CHF 12'900'000.00 soll am 3. März 2024 zur städtischen Urnenabstimmung kommen. Die Eröffnung der erweiterten Strandbadanlage ist im Herbst 2025 vorgesehen. Für die Erweiterung des Strandbads am Chamer Fussweg ist ein Objektkredit von CHF 12'900'000.00 zu bewilligen. Dieser ist der Investitionsrechnung zu belasten. Der Wettbewerbskredit von CHF 195'000.00 und der Projektierungskredit von CHF 1'500'000.00 sind Bestandteil der Gesamtkosten.

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag für einen Baukredit zu Erweiterung Strandbad am Chamer Fussweg. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

**I Ausgangslage**

- 1.1 Mitwirkungsverfahren Zuger Bevölkerung
- 1.2 Projektwettbewerb
- 1.3 GGR-Beschluss Projektierungskredit vom 10. Mai 2022
- 1.4 Erweiterung Strandbad Zug

**II Bauprojekt Aussenraum und Wasserbau**

**1. Aussenraum**

- 1.1 Oeschwiese
- 1.2 Altlasten Oeschwiese
- 1.3 Bestehendes Areal
- 1.4 Erschliessung
- 1.5 Wegführung
- 1.6 Kawamata-Installationen

**2. Uferbereich und Wasserbautechnik**

- 2.1 Wasserbautechnik
- 2.2 Badeplattformen und Nichtschwimmerbereich
- 2.3 Ökologie
- 2.4 Archäologie
- 2.5 Bootshaus
- 2.6 Regenwasserleitung

**III Bauprojekt Gebäude**

**1. Neubauten Oeschwiese**

- 1.1 Neubau Gebäude B1: Garderoben
- 1.2 Neubau Gebäude B2: Restaurant mit Aussenterrasse
- 1.3 Foundation und Baugrube

**2. Bestandsgebäude im heutigen Strandbad**

- 2.1 Gebäude A1: Kiosk, Badmeister, Badtechnik
- 2.2 Gebäude A2: Garderoben und Lagerraum
- 2.3 Kinderplanschbecken und Spielbereich

**3. Gebäudetechnik I (Elektro und Photovoltaik)**

- 3.1 Elektroanlagen
- 3.2 PV-Anlage

**4. Gebäudetechnik II (Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär und Badtechnik)**

- 4.1 Heizungsanlage
- 4.2 Lüftungs- und Kälteanlage
- 4.3 Sanitäranlage
- 4.4 Badwassertechnik

**5. Schallschutz, Bauökologie, Brandschutz**

**6. Hindernisfreies Bauen**

**IV Kosten und Finanzierung**

**V Termine und Projektorganisation**

- 1.1 Termine
- 1.2 Projektorganisation

**VI Antrag**

## I Ausgangslage

Rund um das Stadtzuger Seebecken stehen der Bevölkerung verschiedene Badeorte zur Verfügung: Von den kleineren Badestellen Trubikon, Tellenörtli, Seeliken und Siehbach, über das Strandbad Zug, bis zum Naherholungsraum Brüggli ganz im Westen der Stadt Zug. Im Gegensatz zum Strandbad Zug als klassische Sommerbadi, verfügen die anderen Badestellen meist nur über eine einfache Infrastruktur, sind nicht eingefriedet und in der Mehrheit unbeaufsichtigt.

Das Strandbad am Chamer Fussweg wurde 1959 errichtet und 1998 in Form der heute bestehenden Badeanlage erneuert, von der Grösse her aber nie verändert. An Spitzentagen halten sich heute zwischen 1'500 bis 2'000 Personen gleichzeitig auf dem Areal auf. Längst ist klar, dass das rund 7'000 m<sup>2</sup> grosse Strandbad überall – mit der Liegewiese, den Garderoben und Sanitärräumen, dem Kinderplanschbecken, der Gastronomie etc. – an die Kapazitätsgrenzen stösst und mit der östlich angrenzenden Oeschwiese erweitert werden soll. Die Oeschwiese liegt in der Zone für öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen (OelB). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2009 wurde die Zonierung von der Eigentümerschaft angefochten, welche das Land einer Bauzone zugewiesen haben wollte. *Im Jahr 2012 stellte das Bundesgericht die Rechtmässigkeit der OelB fest und wies die Beschwerde der Eigentümerschaft letztinstanzlich ab. Das Bundesgericht erkannte wie schon die Vorinstanzen, dass das bestehende Strandbad nicht über genügend Spielbereiche und Flächen verfüge, die sich als Liegewiesen eignen und dass im Einzugsgebiet des Bads, insbesondere auch in der näheren Umgebung, mit einer weiteren Zunahme der Bevölkerung zu rechnen sei. Weiter stellte es fest, dass es keine anderen geeigneten Standorte gibt und insbesondere das Brüggli nicht in Frage komme.* Nach jahrelangen Verhandlungen mit der Eigentümerschaft konnte die Stadt das Grundstück Nr. 191 für die Erweiterung des Strandbads am Chamer Fussweg im Herbst 2019 erwerben.

Zwischen 2012 und 2020 erfolgten verschiedene Vorbereitungsarbeiten für die Erweiterung des Strandbads. 2012 wurde eine Zustandsanalyse zum Strandbad vorgenommen, 2013 eine erste Machbarkeitsstudie sowie ein technischer Bericht zu wasserbaulichen Abklärungen erstellt und Untersuchungen zu den Wasserpflanzen vorgenommen. 2015 und 2016 wurden Betriebs- und Nutzungskonzepte sowie ein Raumprogramm, 2017 Erschliessungsvarianten und 2019 schliesslich eine Studie zur Verschiebung des Bootshauses verfasst. Die Machbarkeitsstudie wurde 2020 aktualisiert und bildete die Grundlage für den Projektwettbewerb (Pkt. 1.2).

### 1.1 Mitwirkungsverfahren Zuger Bevölkerung

Im Vorfeld des Projektwettbewerbs wurde die Zuger Bevölkerung vom 10. Juli bis 23. August 2020 zur Mitwirkung zum Projekt "Neugestaltung und Erweiterung des Strandbads am Chamer Fussweg" eingeladen. Die stark beachtete Befragung erfolgte online und mittels einem in den Stadtzuger Badeanlagen aufgelegten Papierfragebogen. Das Strandbad wurde von den 951 Teilnehmenden (davon 61 % in der Stadt Zug wohnhaft) sehr positiv bewertet. Am häufigsten wurden die mediterrane Ambiance, die schöne Aussicht auf den See und in die Berge, die gute Erreichbarkeit zu Fuss oder mit dem Velo, die Infrastruktur und der separate Kinderbereich genannt. Negativ ins Gewicht fielen der Mangel an Platz und vereinzelt wurde ein Verbot von Musik und Ballspielen gefordert. Angesprochen wurden die Öffnungszeiten, da man das Strandbad am Abend gerne länger besuchen würde, und auch eine Öffnung ausserhalb der Badesaison für Spaziergänge, zum Verweilen und für eine Konsumation, würde begrüsst. Der Langsamverkehr dominiert auf dem Weg ins Strandbad, während MIV (motorisierter Individualverkehr) oder ÖV (öffentlicher Verkehr) von nur geringer Bedeutung sind: 65 % der Stadtzuger nehmen häufig das Velo, 28 % kommen meist zu Fuss und 4 % mit dem Auto oder dem Motorrad. Die Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren flossen in den Projektwettbewerb ein.

## **1.2 Projektwettbewerb**

Der Stadtrat hat am 16. März 2021 den Wettbewerbskredit in Höhe von CHF 195'000.00 (einschliesslich MWST) und das Wettbewerbsprogramm für die Erweiterung des Strandbads Chamer Fussweg beschlossen. An der Sitzung vom 22. März 2021 hat die Bau- und Planungskommission BPK das Wettbewerbsprogramm begutachtet und gutgeheissen. Der einstufige, anonyme Projektwettbewerb im offenen Verfahren wurde am 16. April 2021 ausgeschrieben.

Bis Ende der Frist vom 10. September 2021 wurden 29 Projektbeiträge eingereicht. Von den 28 zugelassenen Projektbeiträgen ging bei der Jurierung vom 27. Oktober 2021 mit klarem Abstand das Projekt «Corniche» des Teams Antón Landschaft GmbH und Ana Sofia Gonçalves + Stephan Hausheer Architekten, als Sieger hervor. Auf Empfehlung der Jury erteilte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 645.21 vom 16. November 2021 dem Planungsteam den Zuschlag für die Weiterbearbeitung.

## **1.3 GGR-Beschluss Projektierungskredit vom 10. Mai 2022**

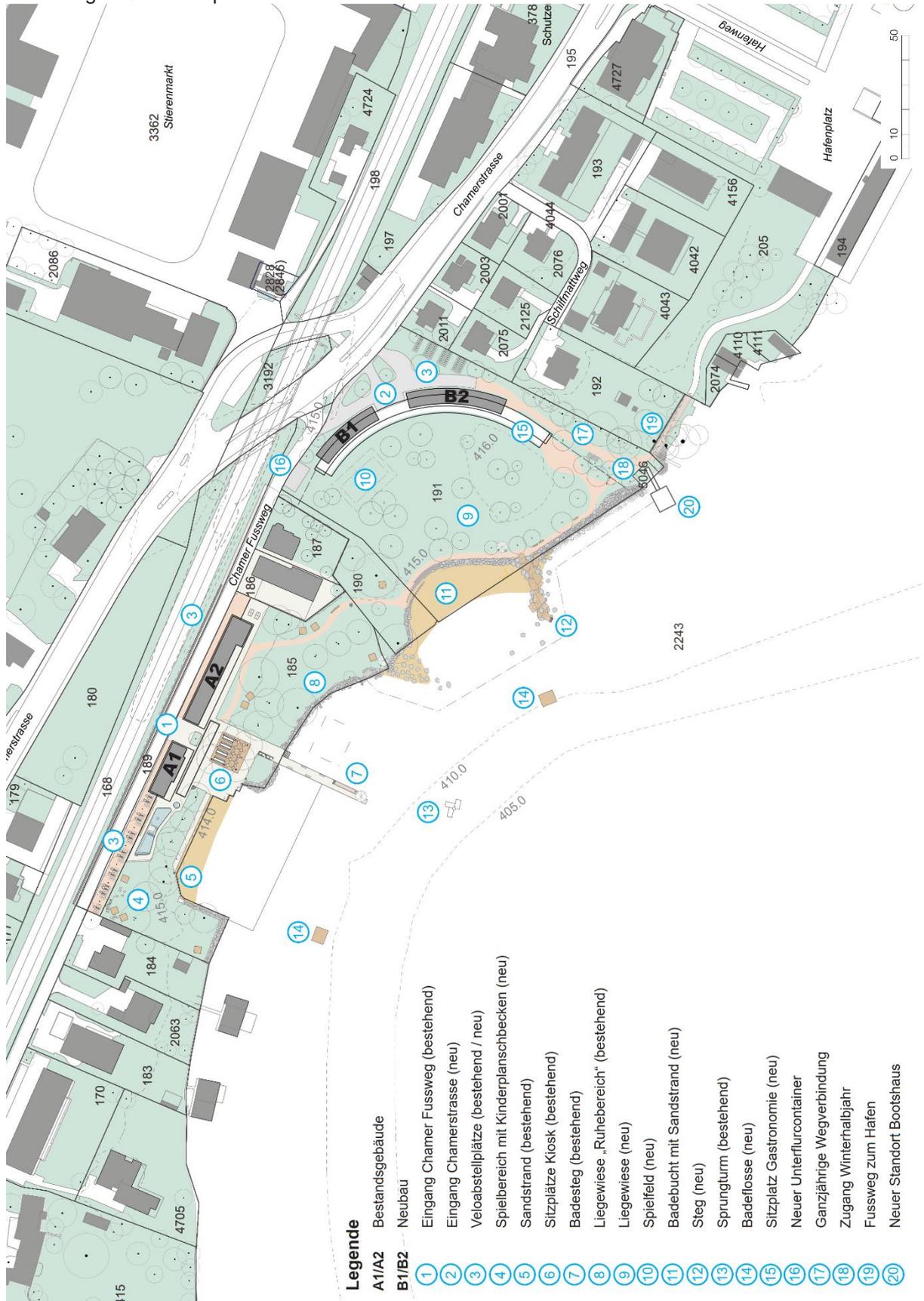
Die aus dem Projektwettbewerb hervorgegangenen Überarbeitungspunkte wurden aufgenommen und umgesetzt. Am 10. Mai 2022 bewilligte der Grosse Gemeinderat den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'500'000.00. Ab Juni 2022 startete das Planungsteam mit der Planung des Vorprojekts.

## **1.4 Erweiterung Strandbad Zug**

Mit der ostseitig gelegenen Oeschwiese kann das Strandbad um rund die doppelte Fläche vergrössert werden und so der wachsenden Stadtzuger Bevölkerung den dringlichen Bedarf nach mehr Platz und Komfort bieten. Es sind dies:

- Im nördlichen Teil der Erweiterung fassen zwei bogenförmige Neubauten die Oeschwiese ein und schaffen in deren Mitte einen neuen Haupteingang mit einem begrünten Vorplatz an der Chamerstrasse. Direkt nach dem Haupteingang befinden sich in einem der Bogenbauten die neuen, grosszügigen Garderoben und Sanitärräume. Vorgelagert ist eine breite, schattenspendende Pergola. Im zweiten, gegen den See geschwungenen Gebäude ist neu der Gastronomiebereich untergebracht mit einem unverstellten Ausblick auf das See- und Bergpanorama auf der Aussenterrasse. Daran fügt sich die neue Liegewiese an, die den Badegästen zusätzlich rund 5'000 m<sup>2</sup> Liegeflächen unter Bäumen schattige und ruhige Orte bietet. Der Seezugang wird so mehr als doppelt so gross und um eine zusätzliche Badebucht erweitert.
- Das heutige Areal soll neu vor allem Familien mit Kindern zur Verfügung stehen. Den Mittelpunkt wird ein grosses, beschattetes Kinderplanschbecken und ein Spielbereich mit Liegewiese bilden. Die beliebten Sitzplätze unter den Bäumen bleiben bestehen und werden durch einen Kiosk mit einem einfachen Snack- und Bistroangebot ergänzt.
- Der heutige Steg und der Sprungturm bleiben bestehen und erfahren keine Änderungen.
- Der hindernisfreie Strandzugang im erweiterten Areal ist über eine hindernisfreie Rampe mit einem vor Ort platzierten Spezial-Rollstuhl gewährleistet (s. 6. Hindernisfreies Bauen).
- Mit der Erweiterung des Strandbads entsteht ein neuer attraktiver Seeweg: Vom Hafen führt der neue Fussweg entlang des Sees bis zur Oeschwiese und von hier aus direkt auf den Chamer Fussweg. Ausserhalb der Badesaison ist das Strandbad begehbar und auf der Terrasse können Spaziergängerinnen und Spaziergänger bei einem Imbiss die Sonnenstrahlen geniessen.

Abbildung 1: Situationsplan



Quelle: Antón Landschaft GmbH

## II Bauprojekt Aussenraum und Wasserbau

### 1. Aussenraum

#### 1.1 Oeschwiese

Nördlich der Oeschwiese entsteht der neue Haupteingang mit dem bogenförmigen Neubau. Daran schliessen sich die grosszügige Liegewiese und ein Spielfeld an. Die Größe und Lage des Sandstrandes werden durch die vorhandene Topografie bestimmt, um den Aushub so weit wie möglich zu optimieren und die vorhandene Topografie so wenig wie möglich zu verändern. Über das gesamte Areal verteilt bilden bestehende und neue Baumgruppen schattige Aufenthaltsorte. Begrenzt wird die Wiese am See durch einen Uferweg. Zur Seeseite bildet sich die Bucht mit dem neuen Sandstrand aus, die über ein Steinband mit Tritt- und Sitzmöglichkeiten zu erreichen ist. Ein zusätzlicher Steg schliesst das Strandbad im südöstlichen Bereich ab. Im Übergang zum bestehenden Areal ist ein Trinkbrunnen sowie eine mobile Gastroaussenstation vorgesehen. Die Grenze zu den privaten Grundstücken am Chamer Fussweg wird in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern neu gestaltet.

#### 1.2 Altlasten Oeschwiese

Die Oeschwiese ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zug flächig als Ablagerungsstandort als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» eingetragen. Die im Winter 2022 vorgenommene Bodenuntersuchung des geologischen Büros Dr. von Moos AG ergab, dass nur Oberboden vorhanden ist und dass die Prüfwerte eingehalten werden. Der Boden darf somit vor Ort als Spiel- und Liegewiese wiederverwendet werden. Im Uferbereich des neuen Sandstrands sind die bestehenden Ufermauern zu entfernen. Damit sichergestellt wird, dass am Übergang zum neuen Ufer eine Erosion, beispielsweise durch ein Sturmereignis, verhindert werden kann, wird ein Blockwurf oder eine Treppe aus Natursteinen erstellt.

Gemäss den geologischen Untersuchungen wird belastetes Material im Umfang von rund 3'800 m<sup>3</sup> (Typ B, E und S) erwartet:

Tabelle 2

Erwartete Materialqualität	Erwartete Menge
Typ A: unverschmutzt	ca. 1'420 m <sup>3</sup>
Typ B: schwach resp. wenig belastet	ca. 3'280 m <sup>3</sup>
Typ E: stark belastet	ca. 260 m <sup>3</sup>
Typ S: Sonderabfall	ca.260 m <sup>3</sup>

Quelle: Entsorgungskonzept Dr. von Moos AG vom 4. September 2023

Während der Ausführung werden die Erdbewegung, die Triage und die Entsorgung durch einen Altlastspezialisten begleitet.

#### 1.3 Bestehendes Areal

Das bestehende Areal wird insbesondere auf die Bedürfnisse von Familien mit kleineren Kindern ausgerichtet. Das Kinderplanschbecken wird ersetzt und vergrössert, und es entsteht ein neuer Spielbereich. Die Terrasse mit dem Baumbestand bleibt unverändert als Aussenfläche des neuen Kiosks bestehen. Der Uferbereich mit dem Sandstrand bleibt grundsätzlich unverändert. Die Aussenflächen mit den zugehörigen Duschen werden an die neue Wegführung und Nutzungen angepasst.

#### **1.4 Erschliessung**

Das Strandbad ist über zwei Eingänge erreichbar, den bisherigen am Chamer Fussweg als Nebeneingang und den neuen Haupteingang am nördlichen Ende der Oeschwiese. Dem neuen Haupteingang vorgelagert ist ein grosszügiger Ankunftsplatz mit Bäumen sowie - ergänzend zu den 370 Veloabstellplätzen am Chamer Fussweg - zusätzlich 200 Veloabstellplätzen. Für Anlieferungen gibt es Wendemöglichkeiten. Am Chamer Fussweg befinden sich zwei IV-Parkplätze.

#### **1.5 Wegführung**

Mit der Erweiterung wird das gesamte Strandbad-Areal auch im Winterhalbjahr zugänglich und passierbar sein. Ab dem Chamer Fussweg entstehen zwei Wegverbindungen direkt zum Hafen: Eine ganzjährige Verbindung führt vom Chamer Fussweg entlang der östlichen Strandbadgrenze bis an den See. Von dort führt der Weg zunächst über einen Steg dem Ufer entlang und danach über die städtische Parzelle zwischen den Bootshäusern und angrenzenden Liegenschaften bis zum Hafenrestaurant. Ausserhalb der Badesaison führt eine direkte Verbindung ab dem heutigen Eingang durch das Strandbad und mündet entlang des Sees in den ganzjährigen Fussweg zum Hafen ein.

#### **1.6 Kawamata-Installationen**

Die international viel beachtete und für die Stadt Zug bedeutende Kunstinstallation «Work in Progress» von Tadashi Kawamata zieht sich vom Brüggli, über das Strandbad, die Seepromenade bis zum Rondell am Landsgemeindeplatz. Für das Strandbad realisierte der japanische Künstler 1998 zehn Badehütten und den rückwärtigen Bretterzaun im bestehenden Strandbad. Die Bretterwand und die Badehütten, welche den Ort massgeblich prägen, werden erhalten. Die Verschiebung einer Badehütte, sowie geringe Anpassungen an der Bretterwand wurden im Vorfeld mit dem Künstler abgesprochen. Im Übergang zur Oeschwiese soll die Abfolge der bestehenden Badehütten zudem mit drei Holzplattformen erweitert werden, als Verbindung von alt und neu. Wie die beliebten Badehütten sind auch die zusätzlichen Plattformen benutzbar.

### **2. Uferbereich und Wasserbautechnik**

Der neue Uferabschnitt ist, wie ein Grossteil des Stadtzuger Seebeckens, bei Starkwinden aus Süden und Südwesten massiven Wellenbelastungen mit einer hohen dynamischen Belastung auf den Uferbereich ausgesetzt. Das neue Ufer mit dem Strand ist so zu planen, dass auch starke Wellenbelastungen aufgenommen werden können und die Uferbereiche auch bei starken Wetterereignissen möglichst vor Schäden bewahrt werden.

#### **2.1 Wasserbautechnik**

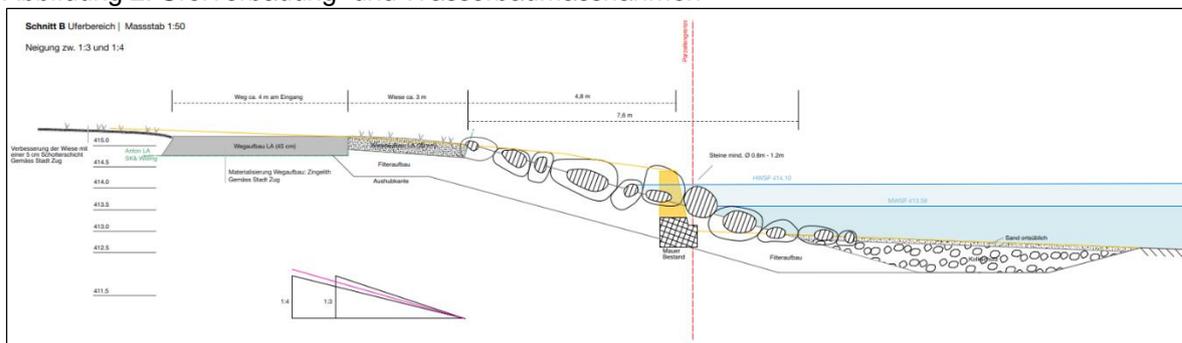
Seit dem Bau der heutigen Ufermauer hat sich die Flachwasserzone zwischen 20 bis 60 cm abgesenkt. Der Grund liegt darin, dass die angreifenden Wellen schräg auf den Uferstreifen auftreffen, die senkrechte Ufermauer die Wellen in den Uferstreifen zurückwirft und so die gesamte Wellenenergie von zwei Wellen gleichzeitig im Uferstreifen abgebaut wird. Dies hat einen grossen Sedimenttransport in westliche Richtung zur Folge. Da aufgrund der bestehenden Uferverbauungen kein Sediment von der Ostseite nachgeschoben wird, führt das zu einem stetigen Materialdefizit.

Der bestehende, harte Uferabschluss (vertikale Mauer) wird durch eine naturnahe, anpassungsfähige Uferverbauung ersetzt und als Bucht ausgestaltet. Das Uferband wird mit abgestuften grossen Steinblöcken bis in den See hinein gestaltet und gesichert. Mit 700 Kilogramm bis 2 Tonnen und der guten Einbettung im Unterbau haben die Steinblöcke genug Gewicht, um die Wellenbelastungen aufnehmen und reduzieren zu können. Der Strandbereich – an Land und am Seegrund – wird mit ortsüblichem Sand aufgeschüttet und mit zwei seitlichen Buhnen vor Abtrag geschützt.

Mittels der Bühnen und bei hohen Wasserständen im Zusammenspiel mit den Grosssteinen werden die Wellen in Richtung Ufer umgelenkt. Dadurch wird der Längstransport des Sedimentes stark reduziert und es führt in der Strandbucht zu den typischen zirkulären Strandbewegungen. Dadurch kommt es über die Zeit zu einem geringen Sedimentverlust. Der Unterhalt und notwendige Materialergänzungen im Betrieb können so minimiert werden.

Der Strand ist über das Steinband mit Trittstufen und einer hindernisfreien Rampe erschlossen. Ein leichter Steg, der in die Blocksteine der östlichen Buhne eingehängt wird, ermöglicht den direkten Zugang ins tiefere Wasser.

Abbildung 2: Uferverbauung und Wasserbaumassnahmen



Quelle: Antón Landschaft und Staubli & Kurath AG

## 2.2 Badeplattformen und Nichtschwimmerbereich

Zwei Badeplattformen ergänzen das Angebot im Wasser: Eine im Bereich des bestehenden Strandbads und eine im Bereich des neuen Strandes. Aufgrund der teilweise hohen Wellenbelastung werden die beiden Plattformen mit Ketten, Gewichts- und Bojensteinen verankert. Der Nichtschwimmerbereich wird mit Pfosten abgegrenzt und mit einer Tiefenmarkierung versehen, damit die aktuelle Wassertiefe abgelesen werden kann.

## 2.3 Ökologie

Gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG Art. 18 ist für die Beeinträchtigung eines schützenswerten Lebensraumes (Uferbereich inkl. Flachwasserzone) angemessen Ersatz zu leisten. Spezialisten haben Ersatzbemessungen durchgeführt, welche in einer Ökobilanz dokumentiert sind. Die Ökobilanz zeigt eine wesentlich positive Bilanz von 610 m<sup>2</sup> auf. Ein Ausschnitt der ökologischen Beurteilung ist im technischen Bericht (Beilage 14) beschrieben. Mit dem neuen Strand wird eine ökologisch wertvolle Wasserwechselzone geschaffen. Einerseits wird durch den Landabtrag dem See mehr Fläche zur Verfügung gestellt. Andererseits wird das Terrain mit ortsüblichem Feinmaterial angeglichen, um eine möglichst flach ausgebildete Wasserwechselzone schaffen zu können. Diese Massnahmen sind als Aufwertung gesehen.

Zumindest randlich vom Projekt betroffen sind seltene, gefährdete oder geschützte Wasserpflanzen- und Grossmuschelarten (SGG-Arten). Aufgrund der weiteren Verbreitung im Zugersee sind jedoch keine spezifischen Massnahmen zum Schutz von einzelnen Arten angezeigt. Im Uferbereich wurden geschützte Muscheln nachgewiesen. Diese werden vor Baubeginn an einen geschützten Ort in der Nähe umgesiedelt.

## 2.4 Archäologie

Der Projektperimeter befindet sich grösstenteils in einer archäologischen Fundstätte. Aufgrund der Sondagen, die durch einen Archäologen begleitet wurden, ist nicht mit archäologischen Funden zu rechnen, dennoch sind sie nicht ganz auszuschliessen.

## 2.5 Bootshaus

Im Projektperimeter befindet sich ein privates Bootshaus, das an die südliche Ecke ausserhalb des erweiterten Strandbads verschoben wird. Die Verschiebung erfolgt in Koordination mit der Strandbaderweiterung.

## 2.6 Regenwasserleitung

Im östlichen Rand der Oeschwiese wird eine neue Regenwasserleitung verlegt. Dabei wird das Regenwasser aus dem Stierenmarktareal im Trennsystem in neu erstellten Bauwerken und Leitungen unter dem Bahndamm und der Kantonsstrasse in Richtung Zugersee geführt. Kurz vor dem See wird die neue Leitung mit der bestehenden Regenwasser- und Entlastungsleitung (dem ehemaligen Bärenbächli) zusammengeführt. Das bestehende Einleitbauwerk im See wird zurückgebaut. Die Lage des Seeauslasses ist zusammen mit der Ufergestaltung und dem Verbindungssteg geplant und wird in das Widerlager des Steges integriert. Das Projekt wird separat zum Strandbadprojekt durch die Abteilung Tiefbau erarbeitet.

## III Bauprojekt Gebäude

### 1. Neubauten Oeschwiese

Das erweiterte Areal der Oeschwiese wird von einem bogenförmigen Neubau in Holzbauweise umfasst. In die Pergola-Konstruktion fügen sich zwei geschlossene Gebäudeteile mit Garderoben und Sanitärräumen im westlichen sowie dem neuen Restaurant im östlichen Bogen ein. Zwischen den beiden Gebäudeteilen ist der neue Haupteingang gelegen. Die in lichter Holzbauweise konstruierte Pergola hat ein Achsmass von 3.60 Meter und ist gegen die umgebende, gedeckte Terrasse mit feinen Stahlstützen ausgebildet. Alle bewitterten Konstruktionsteile sind gut auswechselbar. Die Bodenplatte der beiden Neubauten wird in Monobeton ausgeführt.

Abbildung 3: Visualisierung

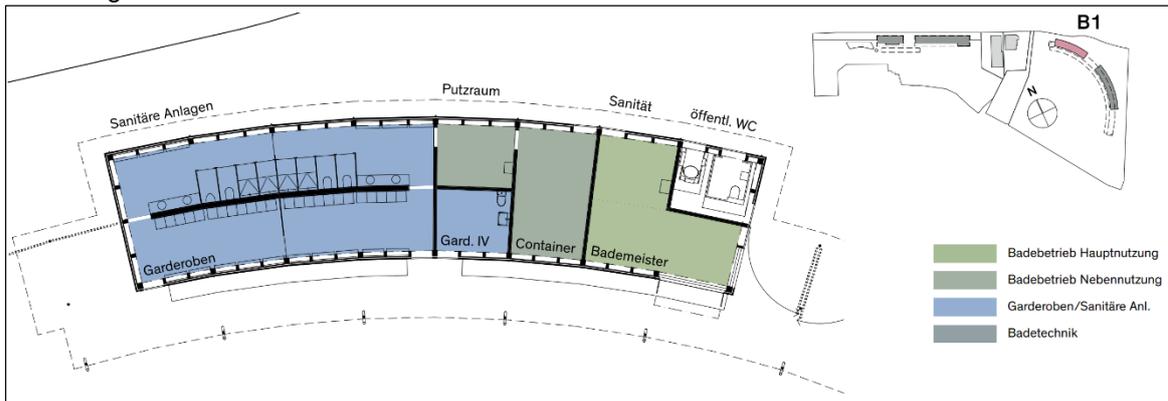


Quelle: Gonçalves Hausheer GmbH

### 1.1 Neubau Gebäude B1: Garderoben

Der Neubau B1 westlich des Haupteingangs dient zu einem Grossteil den getrennten Garderoben und Sanitäräumen für die Badegäste. Direkt am Haupteingang gelegen sind die Räume für die Sanität und das Badmeisterteam mit direkter Sicht auf den Eingangsbereich. Von Norden zugänglich sind der Containerraum sowie eine separate öffentliche WC-Anlage mit hindernisfreiem Zugang.

Abbildung 4: Gebäude B1

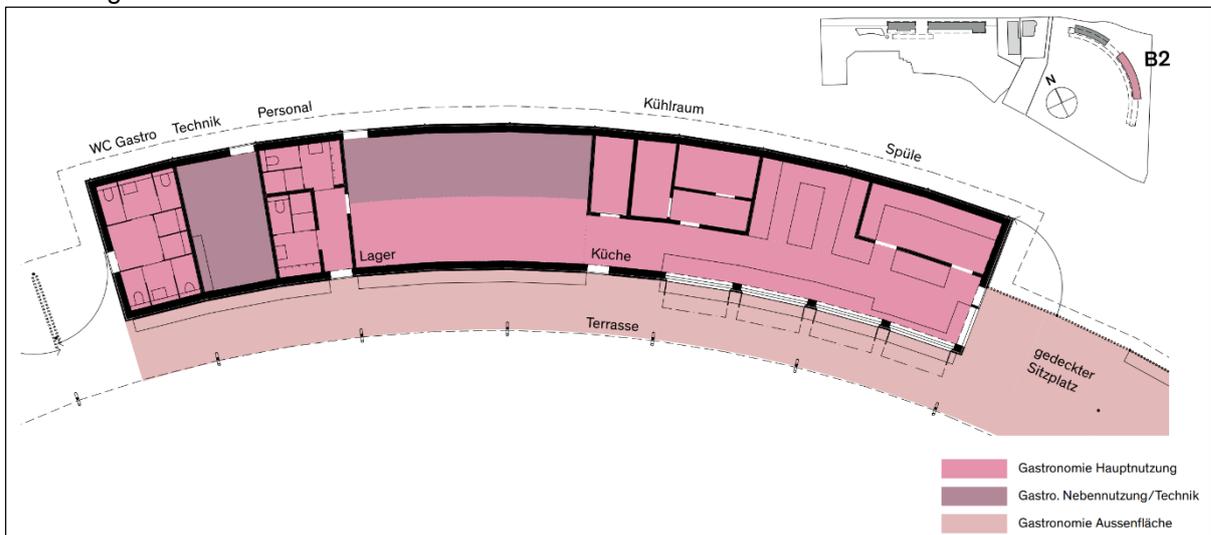


Quelle: Gonçalves Hausheer GmbH

### 1.2 Neubau Gebäude B2: Restaurant mit Aussenterrasse

Im zweiten, gegen den See geschwungenen Gebäudeteil ist das neue Badi-Restaurant mit Küche, Personal- und Nebenräumen, Lager, Anlieferung und Technik untergebracht. An die Gastroküche schliesst sich unter der überdeckten Pergola der grosszügige Bestell- und Bedienungsbereich für die Gäste an. Auf der teils beschatteten Aussenterrasse mit ca. 80 Sitzplätzen bietet sich auf der gesamten Fläche ein unverstellter Ausblick auf das See- und Bergpanorama. Die Gastronomie soll auch ausserhalb der Badesaison an warmen Übergangstagen für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Der Betrieb ist auf ein frisches, abwechslungsreiches Angebot mit einem guten Preis/Leistungsverhältnis ausgelegt, das die Bedürfnisse aller Gäste, von klein bis gross, abdeckt. Neben dem neuen Restaurant steht den Badegästen im bestehenden Teil des Strandbads zusätzlich ein nutzungsgerechter Kiosk zur Verfügung (siehe 2.1).

Abbildung 5: Gebäude B2



Quelle: Gonçalves Hausheer GmbH

### 1.3 Foundation und Baugrube

Obwohl durch die Holzkonstruktion der Pergola und der beiden Neubauten eine vergleichsweise geringe Last anfällt, erfordert die Bodenbeschaffenheit eine Pfahlfundation mit konventionellen Mikropfählen.

## 2. Bestandsgebäude im heutigen Strandbad

Die bestehenden Gebäude im heutigen Teil des Strandbads werden aufgrund der guten Bausubstanz erhalten und behutsam umgebaut. Im Äusseren wird bei beiden Gebäuden eine Oberflächensanierung vorgenommen. Materialisierung und Farbgebung orientieren sich am Originalzustand. Die Terrassen bleiben bestehen und werden aufgefrischt.

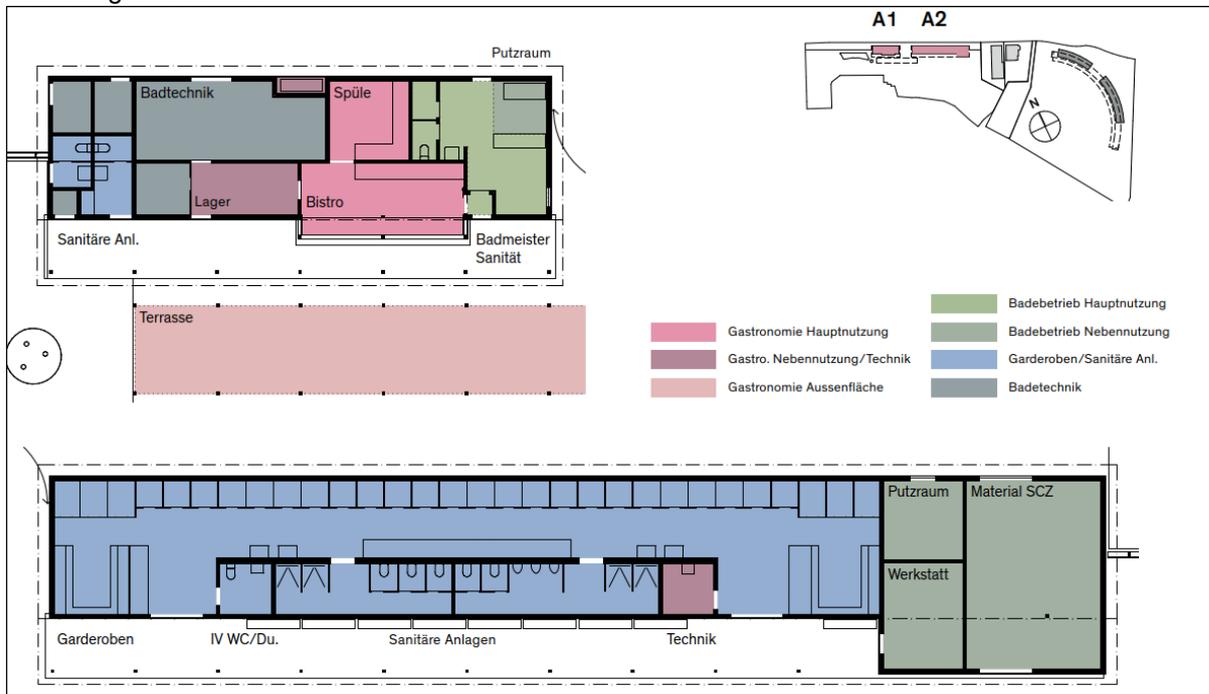
### 2.1 Gebäude A1: Kiosk, Badmeister und Badtechnik

Im Gebäude A1 ersetzt ein Kiosk mit einem einfachen Snack- und Bistrotangebot das an den neuen Standort verlegte Restaurant. Ebenfalls im Gebäude A1 untergebracht werden die Nutzungen für Badmeister und Sanität (bisher im A2) sowie ein Personalraum. Im westlichen Gebäudeteil finden die Badtechnik sowie eine WC-Anlage Platz.

### 2.2 Gebäude A2: Garderoben und Lagerraum

Das bestehende Garderobengebäude A2 bleibt in seiner Grundkonzeption erhalten. Der heutige Badmeister- und Sanitätsraum wird in die Garderobe integriert. Anstelle des heutigen Containerraums, der ins Gebäude B1 verlegt wird, entsteht mit wenig baulichen Eingriffen das Lager für den Schwimmklub.

Abbildung 6: Gebäude A1 und A2



Quelle: Gonçalves Hausheer GmbH

### 2.3 Kinderplanschbecken und Spielbereich

Das bestehende Planschbecken weist nicht nur einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, sondern ist auch zu klein. Am gleichen, gut beschatteten Standort ist ein neues, rund 100 m<sup>2</sup> grosses

Kinderbecken mit Wasserfläche und Spieleinrichtungen geplant. Die Wassertiefe beträgt max. 40 cm und bietet für Eltern- und Begleitpersonen in unmittelbarer Nähe Sitzmöglichkeiten.

Der neu angelegte Spielbereich wird in die bestehende Baum- und Badehäuschen-Struktur integriert. Beim bestehenden Sandstrand, in der Nähe der bestehenden Stranddusche, wird neu eine Spielwasserpumpe aufgestellt.

### **3. Gebäudetechnik I (Elektro und Photovoltaik)**

#### **3.1 Elektroanlagen**

Für die Elektroanlagen ist ein nutzungsgerechter, einfacher Ausbau mit hoher Flexibilität vorgesehen. Sämtliche Installationen werden zugänglich und erweiterbar ausgeführt. Bei allen Leuchten wird auf energieeffiziente LED-Leuchten gesetzt. Die Installationen für die Badtechnik und Alarmierungseinheit für Störmeldungen werden im Bestand A1 platziert. Die bestehende Audio-, Video- und Uhrenanlage wird durch eine neue Akustikanlage mit einer zusätzlichen Aussen-Uhr und einem Info-Screen beim neuen Eingang ersetzt.

#### **3.2 PV-Anlage**

Auf den Dachflächen der Neubauten ist eine Photovoltaikanlage (Modulfläche 473 m<sup>2</sup>) mit einer Leistung von rund 97 kWp vorgesehen. Der produzierte Strom mit einer Jahresenergie von 90'000 kWh wird im Sommer für den Betrieb der Küche und die Warmwasserversorgung der Garderobebauten genutzt. Die eigenproduzierte überschüssige Leistung aus der PV-Anlage kann mit dem Hausanschluss von 160 A zurück ins Netz gespiesen werden.

### **4. Gebäudetechnik II (Heizung, Lüftung, Kälte, Sanitär und Badtechnik)**

#### **4.1 Heizungsanlage**

Beim Neubau B2 wird eine Heizung eingebaut, die eine minimale frostsichere Temperatur von +5°C halten kann. Die Wärme wird mit einer Luft-Wasser Wärmepumpe produziert.

Im bestehenden Gebäude A1 wird die Frostheizung im Technikraum mit einer Luft-Luft Wärmepumpe sichergestellt. Alle anderen Gebäude und Räume sind unbeheizt.

#### **4.2 Lüftungs- und Kälteanlage**

Die Gastroküche im Neubau B2 wird mit Ablufthauben über den Kochstellen und die Personal- und Nebenräume mit einer zentralen Abluftanlage ausgestattet. Die Abluft wird auf den Wärmepumpenboiler geführt und die Wärme dort für die Brauchwarmwasserproduktion der Garderoben genutzt. Das neue Garderobengebäude für die Badegäste (B1) ist nach aussen offen und muss nicht zusätzlich belüftet werden. Im Technikraum neben der Gastroküche wird eine gewerbliche Kälteanlage für sämtliche gekühlten Geräte und die technische Anlage für die Kälteerzeugung installiert. Die Geräte des Kiosks im Bestandsbau A1 sind steckfertig und eigengekühlt.

#### **4.3 Sanitäranlage**

Das Brauchwarmwasser für den Trakt B2 wird über einen Wärmepumpenboiler bereitgestellt. Die Luft (Wärme) wird aus den Nebenräumen B2 abgesogen und in der Wärmepumpe in Brauchwarmwasser mit 60°C umgewandelt. Das Brauchwarmwasser für die Gastroküche und Garderobe ist unabhängig vom Solarertrag über das ganze Jahr sichergestellt. Das Duschwarmwasser im Garderobengebäude B1 wird im Technikraum laufend frisch produziert. Die bestehende thermische Solaranlage auf dem Dach des Garderobengebäudes A2 versorgt die Duschen mit Warmwasser.

#### **4.4 Badwassertechnik**

Um die geforderte Wasserumwälzung zu erreichen, wird unter dem neuen Kinderplanschbecken ein Ausgleichsbecken erstellt. Weil das Becken im Grundwasser liegt, ist eine Baugrubensicherung mittels Spundwand nötig. Die Aufbereitung des Badewassers nach Norm erfolgt durch eine neue, im bestehenden Gebäude A1 installierte Anlage. Die Frischwasserzufuhr erfolgt via Bodendüsen. Nach normalem Badebetrieb wird der Beckeninhalt des Kinderplanschbeckens in das Ausgleichsbecken abgesenkt und das Becken kann gereinigt werden. Für die Entleerung nach Ende der Badsaison ist das Becken an die Schmutzwasserkanalisation angehängt. Das Kinderplanschbecken wird über Sonnenkollektoren auf dem Gebäude auf eine Wassertemperatur von 26°C beheizt.

#### **5. Schallschutz, Bauökologie, Brandschutz**

Der Schallschutz gegen Aussenlärm wird an allen Fassaden eingehalten. Die Vorgaben gemäss ECO-BKP Merkblätter «ökologisches Bauen» werden eingehalten.

Das Gebäude entspricht den Brandschutznormen Art. 10 Standardkonzept und den aktuell geltenden Richtlinien der VKF 2015. Aufgrund der geringen Abmessungen ist es der Qualitätssicherungsstufe QSS 1 zugeordnet, ohne spezifische Anforderungen an den Feuerwiderstand an Tragwerken, Brandabschnittsbildung und Gebäudehülle.

#### **6. Hindernisfreies Bauen**

Der hindernisfreie Zugang des Strandbads wird deutlich verbessert. Von den IV-Parkplätzen am Chamer Fussweg führt neu eine hindernisfreie Rampe über den bestehenden Eingang entlang der bestehenden Terrasse bis zum Steg. Dort ermöglicht ein Poollift den selbständigen Zugang ins Wasser. Der hindernisfreie Strandzugang im erweiterten Areal ist über eine hindernisfreie Rampe mit einem vor Ort platzierten Spezial-Rollstuhl gewährleistet.

Im bestehenden Gebäude A2 wird die IV-Toilette nach SIA 500 zu einem Combiraum mit Dusche und Liege erweitert. Im neuen Garderobengebäude (B1) ist ein IV-gerechter Combiraum mit Toilette, Duschen und Liegen integriert. Der Zugang in den Restaurantbereich erfolgt über die überdeckte Pergola. Die Wege und Verbindungen auf der erweiterten Anlage entsprechen den Vorgaben des hindernisfreien Bauens.

#### **IV Kosten und Finanzierung**

Gegenüber den im Projektierungskredit vom 10. Mai 2022 gemachten Kostenschätzungen in der Höhe von CHF 13.5 Mio. konnten ohne qualitative Einbussen Kosteneinsparungen erzielt werden. Einerseits wurde die Gebäudegeschossfläche der beiden Neubauten B1 und B2 optimiert. Andererseits konnten im Aussenraum Kosteneinsparungen mit Anpassungen der Geländetopographie und des Strandbereichs sowie dem Ersatz der ursprünglich starren Beton-Uferverbauung mit einer naturnahen Blocksteinsicherung erzielt werden.

Der Stadtrat hat am 16. März 2021 mit StRB Nr. 154.21 den Wettbewerbskredit in Höhe von CHF 195'000.00 einschliesslich MWST und das Wettbewerbsprogramm für die Erweiterung des Strandbads am Chamer Fussweg beschlossen. Der Grosse Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 1748 vom 10. Mai 2022 den Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'500'000.00 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2224 Objekt Nr. 0049, Strandbaderweiterung Chamer Fussweg, bewilligt (GGR-Vorlage Nr. 2716 vom 1. März 2022).

Die Kosten des Wettbewerbs- und des Projektierungskredits sind in der nachfolgenden Aufstellung zum Objektkredit enthalten. Der Kostenvoranschlag weist eine Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$  aus.

Diese bezieht sich jeweils auf die Gesamtsumme. Die CHF-Beträge verstehen sich einschliesslich 7.7% MWST. Für die Teuerungsberechnung gilt der Preisstand des Zürcher Index der Wohnbaupreise / Gesamtkosten 1. Oktober 2022 = 109.2 (Basis 1. April 2017 = 100.0).

Der Objektkredit in Höhe von CHF 12'900'000.00 soll der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2224, Objekt Nr. 0049 Strandbaderweiterung Chamer Fussweg, belastet werden. Im Investitionsprogramm 2023-2032 ist ein Investitionsbetrag von CHF 13'500'000.00 dafür eingestellt.

Tabelle: Kosten

<b>BKP</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>CHF</b>	<b>in %</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>839'000.00</b>	<b>6.5</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>4'015'000.00</b>	<b>31.1</b>
20	Baugrube	93'000.00	0.7
21	Rohbau 1	1'328'000.00	10.3
22	Rohbau 2	480'000.00	3.7
23	Elektroanlagen	335'000.00	2.6
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	221'000.00	1.7
25	Sanitäranlagen	252'000.00	2.0
27	Ausbau 1	145'000.00	1.1
28	Ausbau 2	134'000.00	1.0
29	Honorare	1'027'000.00	8.0
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>1'138'000.00</b>	<b>8.8</b>
34	Solaranlage Kinderplanschbecken (26°)	90'000.00	0.7
34	Gewerbliche Kälte	137'000.00	1.1
35	Kinderplanschbecken	482'000.00	3.7
35	Gastroküche	320'000.00	2.5
39	Honorare	109'000.00	0.8
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>5'298'000.00</b>	<b>41.1</b>
10	Baustelleneinrichtung Umgebung	109'000.00	0.8
40	Erdbau Umgebung	596'000.00	4.6
41	Uferabschluss, Sandstrand und Steg (Wasserbautechnik)	2'380'000.00	18.4
42	Gartenanlagen	586'000.00	4.5
43	Ausstattung Geräte	140'000.00	1.1
44	Installationen	44'000.00	0.3
46	Trassenbauten (Rohplanie, Beläge, Abschlüsse, Werkleitungen)	456'000.00	3.5
49	Honorare	987'000.00	7.7
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>534'000.00</b>	<b>4.1</b>
<b>6</b>	<b>Reserve</b>	<b>750'000.00</b>	<b>5.8</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>326'000.00</b>	<b>2.5</b>
<b>Gesamttotal inkl. 7.7% MWST</b>		<b>12'900'000.00</b>	<b>100.0</b>

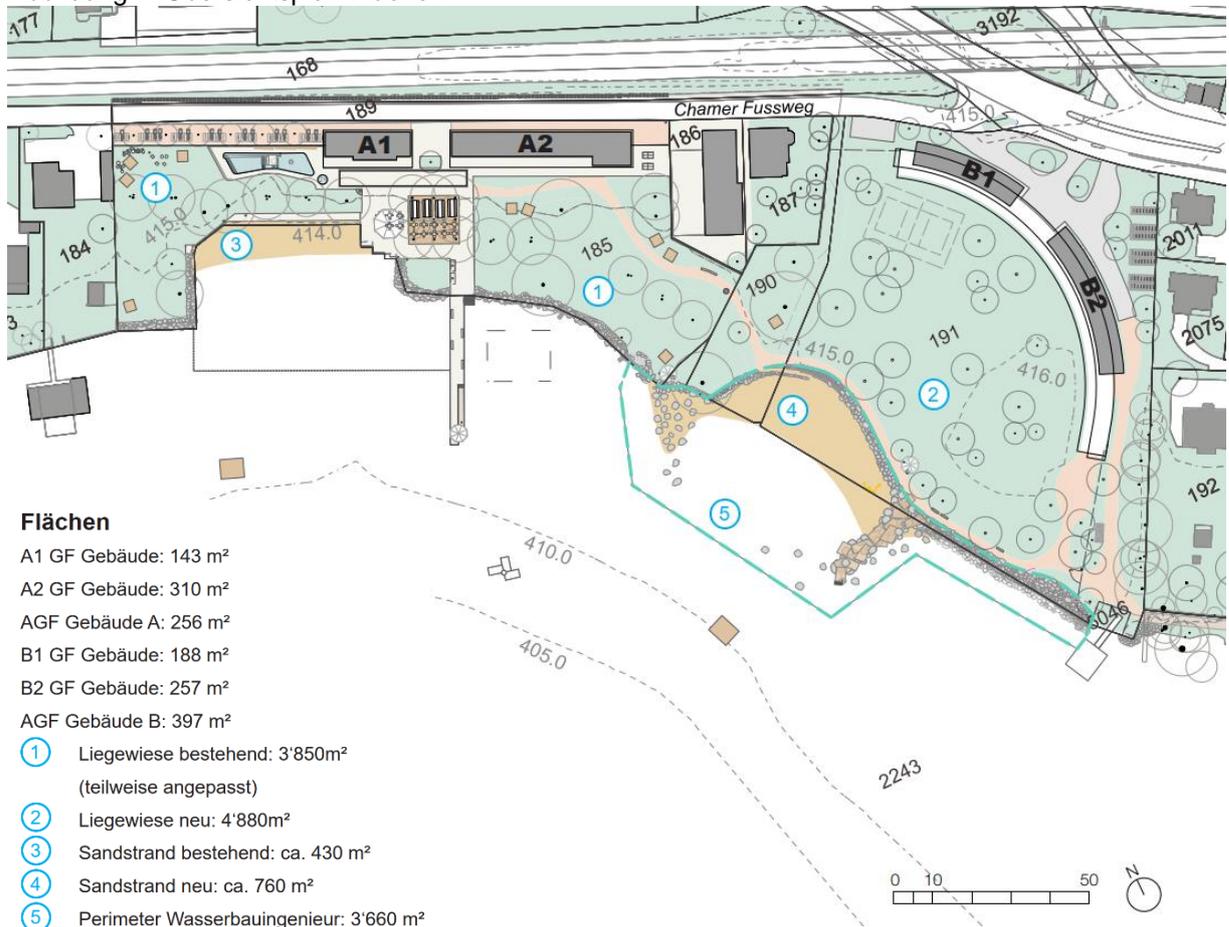
Quelle: Gonçalves Hausheer GmbH / Baudepartement

### Flächen- und Volumenangaben mit Kennzahlen

Das Gebäudevolumen (GV), welches sich aus der Geschossfläche (GF) und der dazu gehörenden Höhe berechnet, umfasst für alle Gebäude (A und B) rund 5'500 m<sup>3</sup>. Die Geschossfläche (GF) ist die allseitig umschlossene und überdeckte Grundrissfläche einschliesslich der Konstruktionsfläche. Diese beträgt gesamthaft 1'552 m<sup>2</sup>. Die Nutzfläche (NF) ist der Teil, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn dient. Die Nutzfläche (exkl. Aussennutzfläche) umfasst gesamthaft rund 900 m<sup>2</sup>. Die Umgebungsfläche, bzw. die effektiv bearbeitete Umgebungsfläche (AU) beträgt 13'660 m<sup>2</sup>.

Der Kubikmeterpreis BKP 2/m<sup>3</sup> nach SIA 416 beträgt CHF 730.-/m<sup>3</sup> (GV). Der resultierende Geschossflächenpreis BKP 2/m<sup>2</sup> beläuft sich auf rund CHF 2'587.-/m<sup>2</sup> (GF).  
Pro m<sup>2</sup> bearbeitende Umgebungsfläche resultiert ein Preis von CHF 388.-/m<sup>2</sup> (UA).

Abbildung 7: Übersichtsplan Flächen



Quelle: Antón Landschaft GmbH / Baudepartement

## V Termine und Projektorganisation

### 1.1 Termine

Der Ablaufplan sieht vor, dass der Stadtrat der Stadt Zug am 12. September 2023 über die Vorlage befinden wird. Gemäss Finanzverordnung der Stadt Zug muss über neue einmalige Ausgaben über CHF 5 Mio. an der Urne abgestimmt werden. Die Urnenabstimmung ist für den 3. März 2024 eingeplant. Bei einem positiven Volksentscheid kann unmittelbar mit der Ausführungsplanung gestartet werden.

Der Baustart für die 1. Etappe (Seeuferbereich Oeschwiese) kann im September 2024 erfolgen. Die Fertigstellung/Inbetriebnahme der Bauleistungen erfolgt im Oktober 2025.

Bericht und Antrag des Stadtrats	12. September 2023
Bau- und Planungskommission	28. September 2023
Geschäftsprüfungskommission	2. Oktober 2023
Grosser Gemeinderat	14. November 2023
Baueingabe	Dezember 2023
Volksabstimmung	3. März 2024
Baubeginn 1. Etappe	September 2024
Fertigstellung/Inbetriebnahme	Oktober 2025

### 1.2 Projektorganisation

Die Federführung für die Projektierung und Ausführung liegt beim Baudepartement, Abteilung Hochbau. Die Abteilung Immobilien (Finanzdepartement) sowie die Abteilung Sport (Bildungsdepartement) sind als Vertretung der Eigentümerschaft bzw. der Nutzer in die Projektorganisation einbezogen.

<b>Bauherrschaft</b>	Stadt Zug, vertreten durch den Stadtrat
<b>Bauherrenvertretung</b>	Baudepartement Stadt Zug, Abteilung Hochbau
<b>Eigentümerversetzung</b>	Finanzdepartement Stadt Zug, Abteilung Immobilien
<b>Besteller / Betreiber / Nutzer</b>	Finanzdepartement Stadt Zug, Abteilung Immobilien Bildungsdepartement Stadt Zug Abteilung Sport

## **VI Antrag**

Wir beantragen Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- für die Erweiterung des Strandbads am Chamer Fussweg einen Baukredit von CHF 12'900'000.00 einschliesslich MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2224, Objekt Nr. 0049 Strandbaderweiterung Chamer Fussweg, zu bewilligen.

Zug, 12. September 2023

André Wicki  
Stadtpräsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

### Beilagen

- BEI1: Beschlussentwurf
- BEI2: Folgekostenberechnung
- BEI3: Situationsplan
- BEI4: Schnitte Umgebung
- BEI5: Grundrisse Gebäude A
- BEI6: Querschnitt Gebäude A
- BEI7: Grundrisse Gebäude B
- BEI8: Visualisierung
- BEI9: Querschnitte Gebäude B
- BEI10: Entsorgungskonzept Geologie
- BEI11: Konzeptschema HLKS
- BEI12: Betriebskonzept Strandbad Zug\_Abteilung Sport
- BEI13: Betriebskonzept Gastronomie
- BEI14: Technischer Bericht Wasserbau

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.und Stadtrat Urs Raschle, Vorsteher Finanzdepartement, Tel. 058 728 92 01.

## **Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.**

### **betreffend Hochbau: Erweiterung Strandbad am Chamer Fussweg, Objektkredit**

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2841 vom 12. September 2023:

1. Für die Erweiterung des Strandbads am Chamer Fussweg wird ein Objektkredit von CHF 12'900'000.00 einschliesslich MWST zu Lasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 2224, Objekt Nr. 0049 Strandbaderweiterung Chamer Fussweg, bewilligt.
2. Die Investition von CHF 12'900'000.00 wird mit jährlich 3.0 % abgeschrieben (§ 14 Abs. 3a Finanzhaushaltgesetz).
3. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 7 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung der obligatorischen Urnenabstimmung. Er tritt nach der Annahme durch das Volk am **3. März 2024** in Kraft. Er wird im Amtsblatt des Kantons Zug veröffentlicht und in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Gegen diesen Beschluss kann
  - a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
  - b) gemäss § 17<sup>bis</sup> des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Roman Burkard  
Präsident

Martin Würmli  
Stadtschreiber

**Datum der Urnenabstimmung: 3. März 2024**