

# Neubau Pflegezentrum Oberägeri

Informationsveranstaltung  
11. März 2026

 <https://www.oberaegeri.ch/infrastrukturplanung>

Oberägeri  
für immer  
lebenswert.

Mitten im Dorf.  
Mitten im Leben.



- 01 Begrüssung

---

- 02 Das Pflegezentrum

---

- 03 Kosten und Termine

---

- 04 Der Busknoten

---

- 05 Kosten und Termine

---

- 06 Die Sicht der Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB)

---

- 07 Abhängigkeiten und nächste Schritte

---

- 08 Infostände

---

- 09 Einladung zum Apéro

---

# Oberägeri für immer lebenswert.

Mitten im Dorf.  
Mitten im Leben.

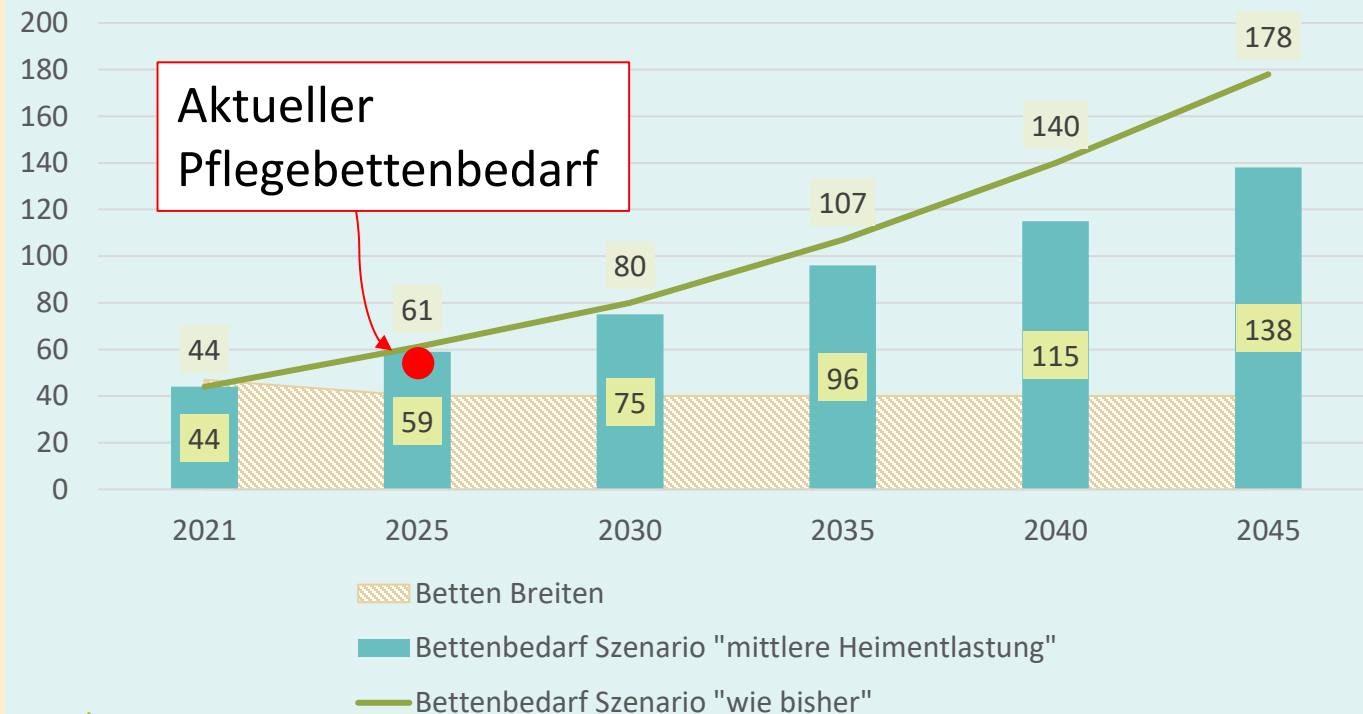


Anzahl an  
pflegebedürftigen  
Personen steigt rasant

**44** → **138**  
in 2021 bis 2045

Projekt mit hoher Dringlichkeit und  
Priorität, damit wir bereit sind,  
wenn der Bedarf am höchsten ist.

Bedarfsentwicklung stationäre Grundversorgung  
Gemeinde Oberägeri



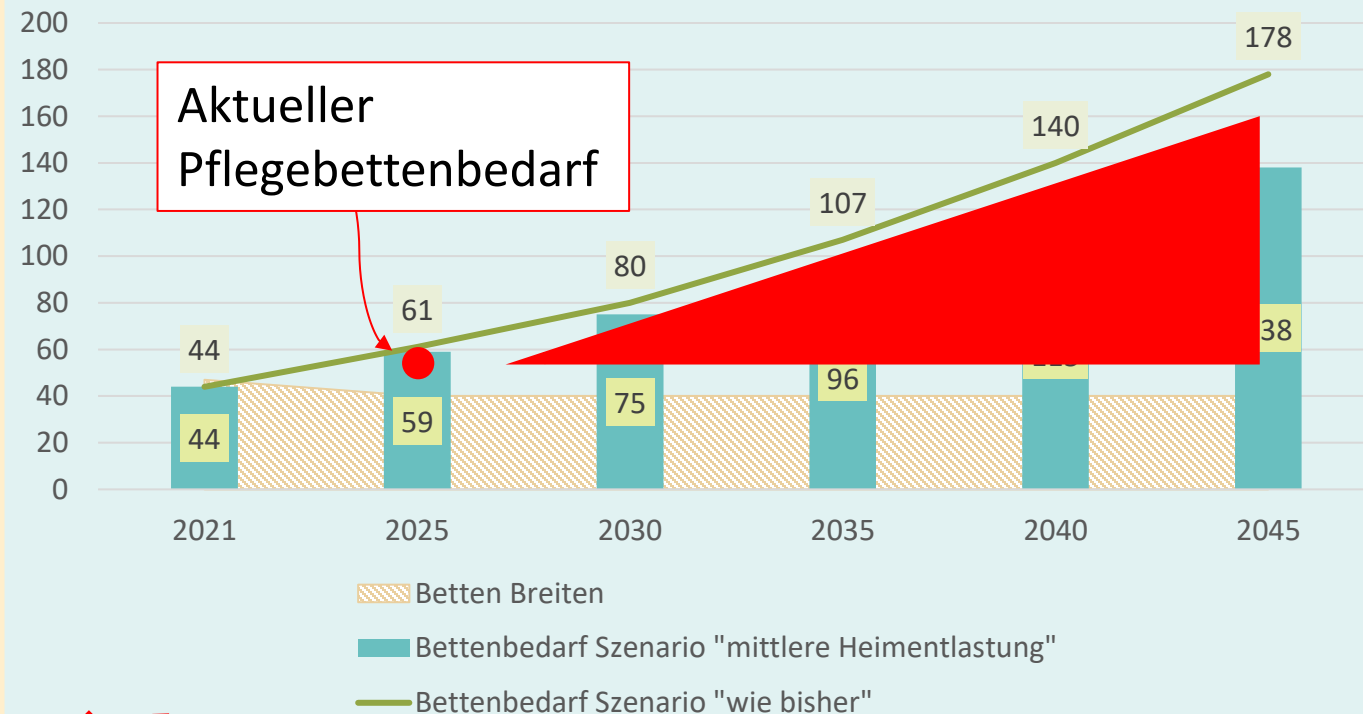
Oberägeri fehlen Pflegebetten

Anzahl an  
pflegebedürftigen  
Personen steigt rasant

**44** → **138**  
in 2021 bis 2045

Projekt mit hoher Dringlichkeit und  
Priorität, damit wir bereit sind,  
wenn der Bedarf am höchsten ist.

Bedarfsentwicklung stationäre Grundversorgung  
Gemeinde Oberägeri



**Oberägeri fehlen Pflegebetten**

# Rückblick – wichtige Meilensteine im Überblick

2023

Obsanstudie –  
Kanton Zug

Altersstudie –  
Fokus Ägerital

2024

Evaluation  
Standorte

2025

Machbarkeitsstudie  
Areal Maienmatt

2026

Machbarkeitsstudie  
Areal ZVB

# Rückblick – wichtige Meilensteine im Überblick

2023

Obsanstudie –  
Kanton Zug

Altersstudie –  
Fokus Ägerital

Grosser  
Handlungsbedarf

Bettenmangel

2024

Evaluation  
Standorte

Maienmatt prüfen

2025

Machbarkeitsstudie  
Areal Maienmatt

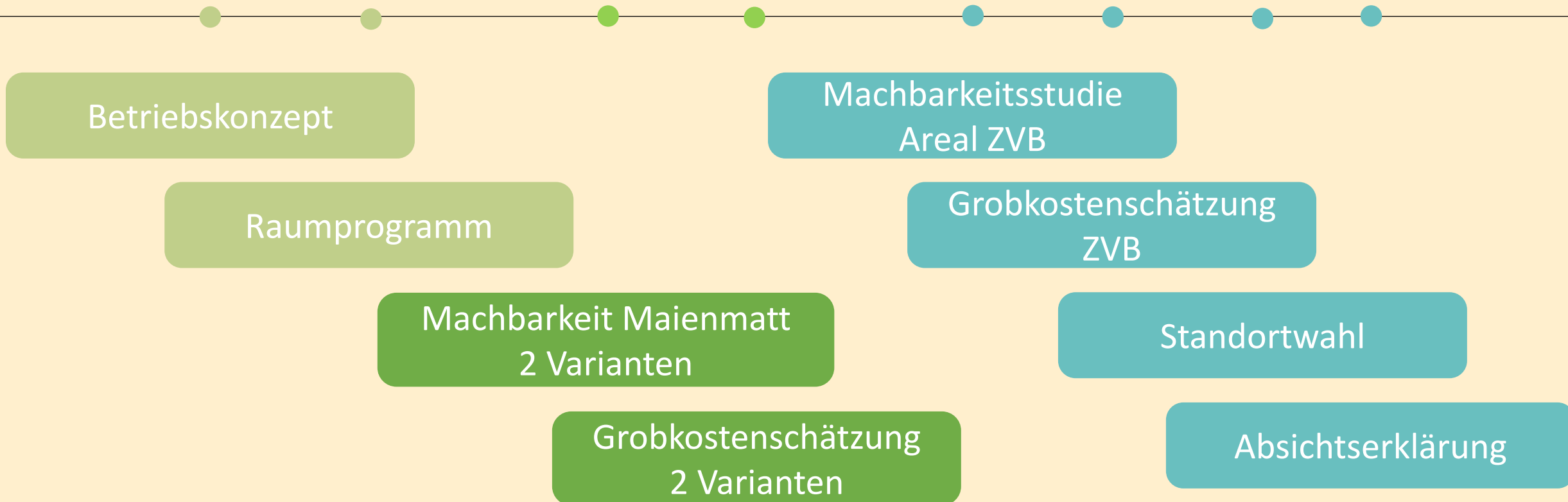
PZ Maienmatt  
machbar

2026

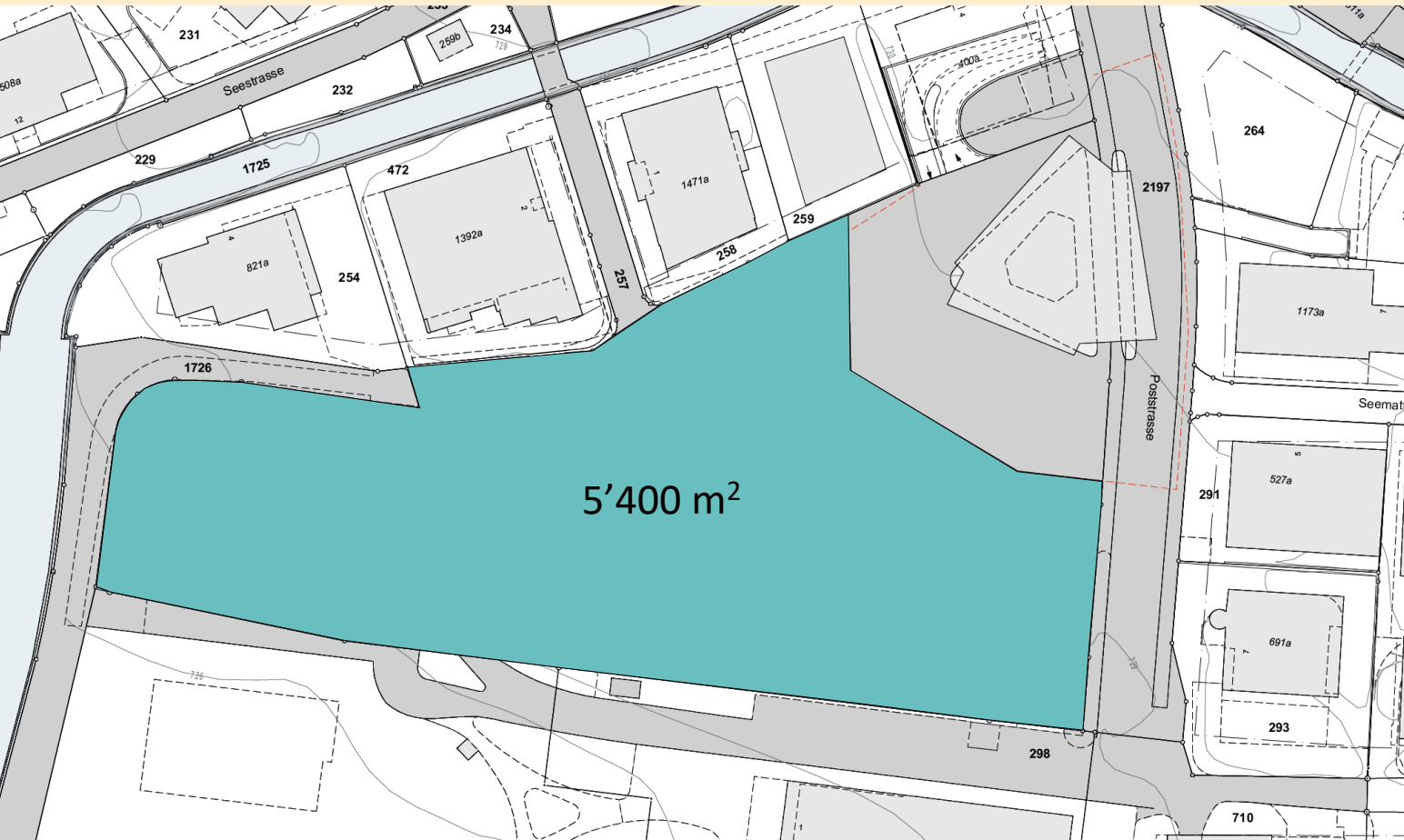
Machbarkeitsstudie  
Areal ZVB


Standort

# Rückblick – Details 2025/2026



# Entwicklungsgebiet ZVB-Areal



 Grundstücksfläche für  
Pflegezentrum und  
Familienwohnungen



# Pflege- zentrum

Areal ZVB  
Erdgeschoss





# Pflege- zentrum

## Areal ZVB Regelgeschoss



*«Es lässt sich in allen  
geprüften Varianten ein  
Pflegezentrum realisieren.*

*Ein Pflegezentrum auf dem  
Grundstück der ZVB  
ermöglicht Spielraum für  
weitere Infrastruktur-  
projekte auf dem  
Grundstück Maienmatt.»*

Roger Stocker, Experte für Projektleitung und  
Kostenplanung, Geschäftsführer HSSP



# Kosten: Pflegezentrum (Maienmatt und ZVB)

<b>Grobkostenschätzung (+ / -20%)</b> [CHF inkl. MwSt]	<b>Sanierung MM</b> <b>(Variante 1 )</b>	<b>Neubau MM</b> <b>(Variante 2)</b>	<b>Neubau Areal</b> <b>ZVB</b>
<b>Erstellungskosten Pflegezentrum</b>	<b>47'000'000</b>	<b>44'000'000</b>	<b>44'000'000</b>
<b>Erstellungskosten Alterswohnungen</b>	<b>6'000'000</b>	<b>6'000'000</b>	<b>[6'500'000]</b>
<b>Erstellungskosten Feuerwehr</b>		<b>10'000'000</b>	
<b>Sanierungs- /Erstellungskosten „Mehrzweckhalle“</b>	<b>18'500'000</b>	<b>16'000'000</b>	
<b>Erstellungskosten Tiefgarage</b>	<b>13'000'000</b>	<b>13'000'000</b>	<b>2'000'000</b>
<b>Total Kosten (Erstellung / Sanierung)</b>	<b>84'500'000</b>	<b>89'000'000</b>	<b>46'000'000</b>

# Ungefähre Kosten: Baurechtszinsen Pflegezentrum (Vergleich)

Baurechtszins	Fläche	Landwert pro m2	Baurechtszins pro Jahr
Pflegezentrum ZVB-Areal	3'200 m2	5'900 CHF	472'000 CHF
Pflegezentrum Maienmatt	4'250 m2	3'375 CHF	359'000 CHF

# Standortoptionen: Vor- und Nachteile

Resultate Machbarkeitsstudien Areale Maienmatt und ZVB	Sanierung MM (Variante 1 )	Neubau MM (Variante 2)	Neubau Areal ZVB
Machbarkeit Raumprogramm	✓	✓	✓?
Attraktiver Aussenraum	?	?	✓
Projektabhängigkeiten – Zeitplan	?	?	?
Kosten	✓	✓	✓
Chancen für weitere Infrastrukturprojekte	✗	✓	✓

# Standortoptionen: Vor- und Nachteile

Resultate Machbarkeitsstudien Areale Maienmatt und ZVB	Sanierung MM (Variante 1 )	Neubau MM (Variante 2)	Neubau Areal ZVB
Machbarkeit Raumprogramm	✓	✓	✓?
Attraktiver Aussenraum	?	?	✓
Projektabhängigkeiten – Zeitplan	?	?	?
Kosten	✓	✓	✓
Chancen für weitere Infrastrukturprojekte	✗	✓	✓

# Pflegezentrum: Ausblick und Konsequenzen

15.06.  
2026

Gemeinde-  
versammlung  
Wettbewerbskredit

Sommer  
2026 –  
Sommer  
2027

Geplanter  
Wettbewerb

Ab 2032

Geplanter  
Baubeginn\*

Ab 2034

Geplante  
Inbetriebnahme\*

\*ohne Verzögerungen und in Abhängigkeit  
von Projekten Busknoten und Ländli

# Busknoten Oberägeri



# Rückblick und Auftrag

Wichtiger Busknotenpunkt  
der Linien 601, 612, 634, 609,  
610 und 627

Studienwettbewerb 2023 mit  
Siegerprojekt «Aegeri hell»

Bushaltestelle «Oberägeri  
Station» ist nicht mehr  
zeitgemäss

Ab 2024 Weiterentwicklung  
zu Vorprojekt, mit  
Zusatzauftrag Tiefgarage

# Siegerprojekt «Aegeri hell»

Areal ZVB  
**Visualisierung**



# Ausgangslage



- Gemeinde für Busknoten verantwortlich
- Behindertengleichstellungsgesetz
- Diverse Standorte geprüft
- Zentrale Lage optimal
- Enge Platzverhältnisse
- Eigentum teilweise ZVB

# Busknoten

## Erdgeschoss



# Busknoten

## Untergeschoss





# Aktuelles Vorprojekt

## Wohngeschoss



# Verkehrsführung während Bauzeit

## Konzept

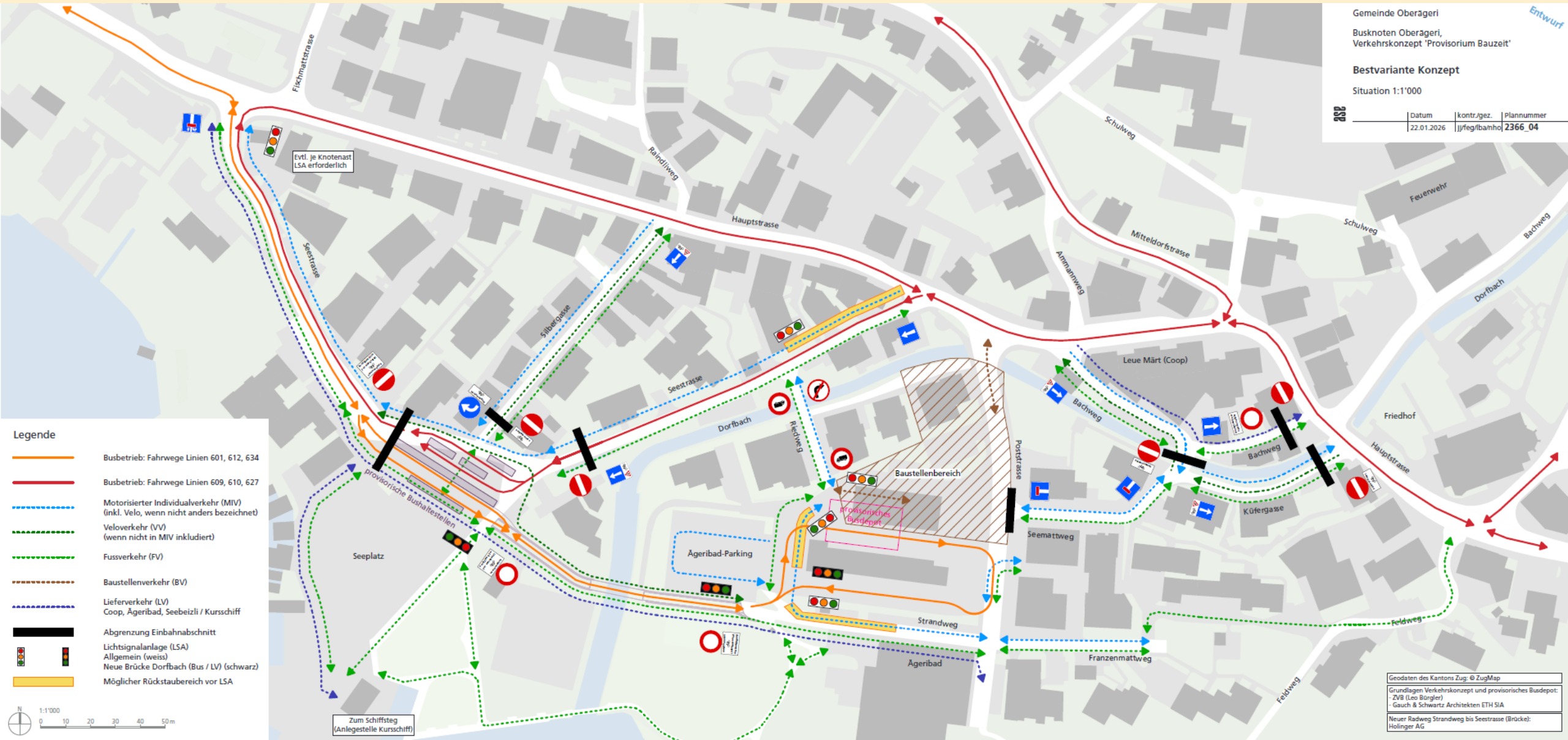
Gemeinde Oberägeri  
Busknoten Oberägeri,  
Verkehrskonzept 'Provisorium Bauzeit'

Bestvariante Konzept

Situation 1:1'000

288

Datum	kontr./gez.	Plannummer
22.01.2026	/fegj/ban/hq	2366_04



Entwurf

- Legende**
- Busbetrieb: Fahrwege Linien 601, 612, 634
  - Busbetrieb: Fahrwege Linien 609, 610, 627
  - Motorisierter Individualverkehr (MIV) (inkl. Velo, wenn nicht anders bezeichnet)
  - Veloverkehr (VV) (wenn nicht in MIV inkludiert)
  - Fussverkehr (FV)
  - Baustellenverkehr (BV)
  - Lieferverkehr (LV) Coop, Ägeribad, Seebeizli / Kurschiff
  - Abgrenzung Einbahnabschnitt
  - Lichtsignalanlage (LSA) Allgemein (weiss)
  - Neue Brücke Dorfbach (Bus / LV) (schwarz)
  - Möglicher Rückstaubereich vor LSA

Geodaten des Kantons Zug: © ZugMap  
Grundlagen Verkehrskonzept und provisorisches Busdepot:  
- ZVB (Leo Börgler)  
- Gauch & Schwartz Architekten ETH SIA  
Neuer Radweg Strandweg bis Seestrasse (Brücke):  
Holinger AG

# Kosten: Busknoten inkl. Neubau Poststrasse 4

<b>Grobkostenschätzung (+ / -15%)</b> [CHF inkl. MwSt]	<b>Busknoten ZVB</b>
<b>Erstellungskosten Busknoten, inkl. Tiefgarage und prov. Busdepot</b>	<b>12'500'000 CHF</b>
<b>Erstellungskosten Neubau Poststrasse 4 (Alterswohnungen 9 Stk.)</b>	<b>6'500'000 CHF</b>
<i>Beiträge vom Bund (Agglomerationsprogramm 4)</i>	<i>- 1'140'000 CHF</i>
<i>Beiträge vom Kanton (für Busknoten; 2/3 v. beitragsberechtigter Summe)</i>	<i>XXX CHF</i>
<b>Total Kosten</b>	<b>17'860'000 CHF</b>

# Kosten: Baurechtszinsen Busknoten

<b>Baurechtszins</b>	<b>Fläche</b>	<b>Landwert pro m2</b>	<b>Baurechtszins pro Jahr</b>
ZVB-Areal Busknoten	1'271 m2	4'410 CHF	126'000 CHF

# Ausblick Busknoten

15.06.  
2026

Gemeinde-  
versammlung

Ab  
Sommer  
2026

Ausführungsplanung  
Baugesuch  
Auftragsvergaben

Ab 2028

Geplanter Baubeginn

Ende  
2029

Inbetriebnahme



# ZVB & Oberägeri

März 2026

Peter Letter, Verwaltungsratspräsident ZVB

Cyrill Weber, Unternehmensleiter ZVB



unternutzt

veraltet

Platz ist  
beschränkt



1. Umsteigepunkt
2. Depot für Busse



## Lösung für das Busdepot



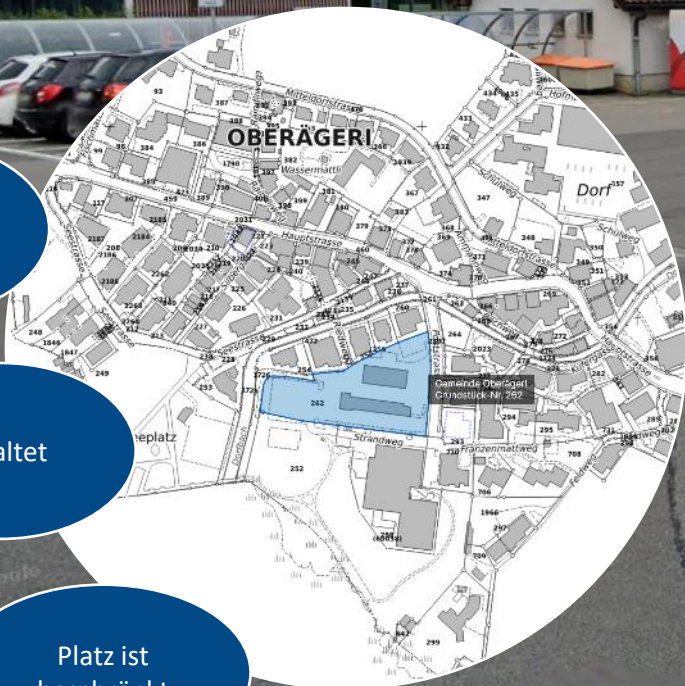
- Das Bauprojekt „**Ländli Park**“ sieht die Integration des Busdepots vor.
- Damit erhält die ZVB eine **moderne Infrastruktur**.



## Neuer Busknoten

- Die **Gemeinde Oberägeri** plant den neuen Busknoten nach dem Siegerprojekt „Ägeri hell“.
- Die ZVB unterstützt dieses Projekt und **stellt Land** zur Verfügung.





unternutzt

veraltet

Platz ist beschränkt

- 1. Umsteigepunkt ✓
- 2. Depot für Busse ✓



# Wohnungen und Pflegezentrum

Machbarkeitsstudie bestätigt die Realisierbarkeit





# Die drei Etappen





# Eine Chance für Oberägeri



**Wohnungen &  
Pflegezentrum**



**Umsteigepunkt**



**Busdepot**

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

**Zugerland Verkehrsbetriebe AG**

An der Aa 6 | 6300 Zug

**T:** +41 41 515 58 00

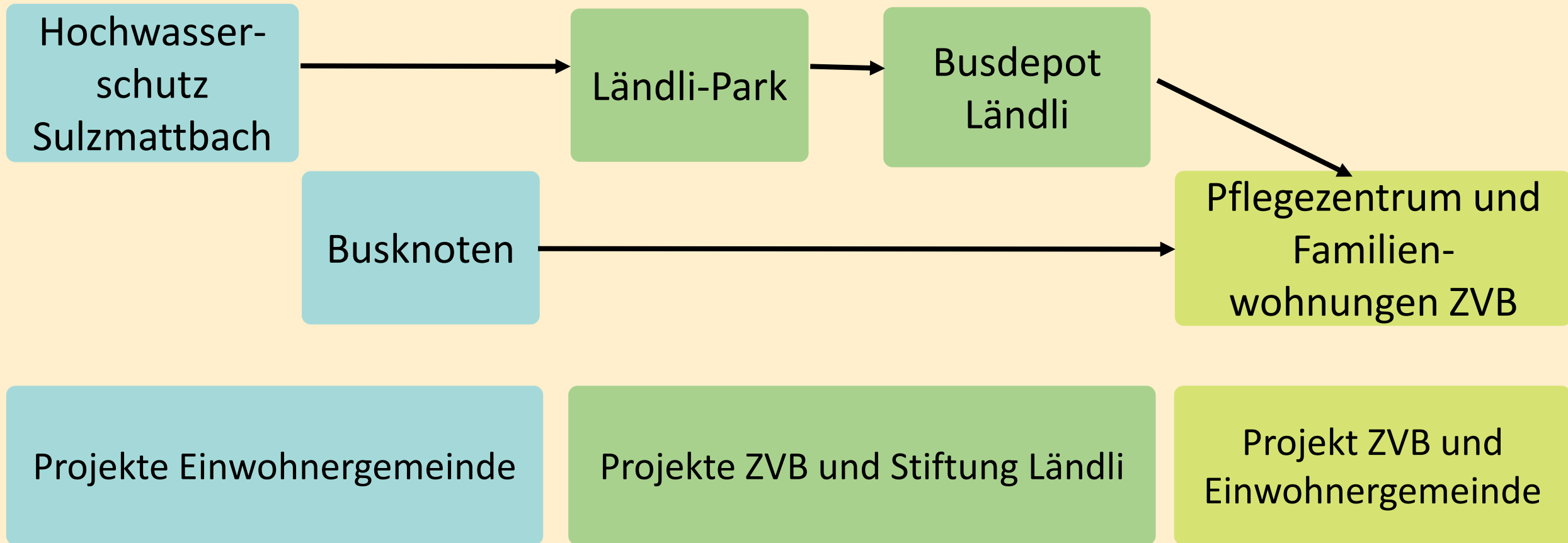
**E:** [info@zvb.ch](mailto:info@zvb.ch)

**W:** [zvb.ch](http://zvb.ch)

Follow us



# Triangel



# Nächste Schritte

## Infoanlass, 30. Mai

### 9.00 Uhr, Foyer Hofmatt

- Trägerschaft Pflegezentrum Breiten
- Wettbewerbskredit Pflegezentrum
- Busknoten

## Gemeindeversammlung, 15. Juni

### 20.00 Uhr, Maienmatt



Uns ist wichtig, transparent zu informieren, damit Sie **nah am Projekt** bleiben und unsere Überlegungen nachvollziehen können. So entsteht ein Projekt, das **gemeinsam mit der Bevölkerung** wächst.

# Infostände

## Standort ZVB

Marcel Güntert  
Peter Letter  
Cyrill Weber

## Unser Pflegezentrum

Meinrad Beeler  
Gabriela Devigus Minder  
Ivan Hürlimann

## Standortanalyse

Laura Marty-Iten  
Roger Stocker  
Beat Strebel

## Kosten / Finanzierung

Nadja Eichholzer  
Alexander Klauz  
Evelyn Rust

## Zusätzliche Personen

ZVB / Planer / Zentrum Breiten /  
Gemeinde

## Busknoten

Benno Hug  
Walter Ulrich  
Beat Wyss

# Oberägeri für immer lebenswert.

Mitten im Dorf.  
Mitten im Leben.



Auf dem ZVB-Areal können wir gemeinsam einen Ort für  
Pflege, Wohnen und Begegnung schaffen.

Mitten im Dorf. Mitten im Leben. Mitten in unserer Gemeinschaft.

