



# Areal ehemaliges Kantonsspital Zug

Architekturwettbewerb im Dialog in Anlehnung an die  
SIA-Ordnungen 142 und 143

Bericht des Beurteilungsgremiums

Zug, Juni 2024



# Impressum

---

## **Baurechtnehmerin / Investorin**

Credit Suisse Anlagestiftung  
vertreten durch Credit Suisse Asset  
Management (Schweiz) AG  
Kalandergasse 4  
8070 Zürich  
[www.credit-suisse.com](http://www.credit-suisse.com)

## **Veranstalterin**

HRS Real Estate AG  
Walzmühlestrasse 48  
8501 Frauenfeld  
[www.hrs.ch](http://www.hrs.ch)

## **Verfahrensbegeleitung**

Kontur Projektmanagement AG  
Museumstrasse 10  
3005 Bern  
[www.konturmanagement.ch](http://www.konturmanagement.ch)

## **Modellfotografie**

Philippe Hubler Fotografie  
Maschinengasse 6  
6330 Cham  
[www.philippehubler.ch](http://www.philippehubler.ch)



# Inhalt

1	Einführung, Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2	Perimeter und Wesen der Aufgabe	10
2.1	Projekt- und Betrachtungsperimeter	10
2.2	Wesen der Aufgabe	11
3	Bestimmungen zum Verfahren	12
3.1	Veranstalterin und Art des Verfahrens	12
3.2	Beurteilungsgremium und Expert:innen	12
3.3	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	13
3.4	Beurteilung und Beurteilungskriterien	14
4	Ablauf des Architekturwettbewerbs im Dialog	16
4.1	Versand der Unterlagen	16
4.2	Startkolloquium und Begehung	16
4.3	Fragenbeantwortung 01	16
4.4	Zwischenbesprechung	16
4.5	Fragenbeantwortung 02	16
4.6	Vorprüfung	16
4.7	Schlusspräsentationen und -beurteilung	17
4.7.1	Beschlussfähigkeit	17
4.7.2	Beurteilung	17
4.7.3	Engere Wahl / Beschluss Bereinigungsstufe	17
5	Ablauf der Bereinigungsstufe	20
5.1	Aufgabe und Versand Arbeitsprogramm	20
5.2	Kickoff / Briefing	20
5.3	(Arbeits-)Werkstätten	20
5.4	Sitzungen Kostendialog	20
5.5	Vorprüfung Bereinigungsstufe	20
5.6	Schlussbeurteilung Bereinigungsstufe	21
5.6.1	Beschlussfähigkeit	21
5.6.2	Beurteilung Bereinigungsstufe	21
6	Würdigung und Empfehlung des Beurteilungsgremiums	22
6.1	Empfehlungen des Beurteilungsgremiums	22
6.2	Würdigung des Beurteilungsgremiums	23
7	Genehmigung	24
8	Projektbeschriebe Bereinigungsstufe	27
9	Projektbeschriebe Architekturwettbewerb im Dialog	45

# Einführung, Ausgangslage und Aufgabenstellung

01

Der Kanton und die Stadt Zug ist ein gefragter Wohn- und Arbeitsort. Mit gegenwärtig knapp über 30'000 Einwohner:innen hat die Stadt Zug eine überschaubare Grösse und bietet gleichzeitig eine grosse Angebotsvielfalt in den Bereichen Kultur, Sport und Unterhaltung. Dank optimaler Verkehrsanbindung sind die beiden Nachbarstädte Zürich und Luzern sowohl mit dem Auto wie auch mit der Bahn in einer halben Stunde erreichbar.

Mit der Verlagerung des Kantonsspitals nach Baar wurde 2008 der Weg frei für eine qualitätsvolle Um- und Neunutzung des Areal des ehemaligen Kantonsspitals Zug. Das Areal zeichnet sich durch seine zentrale Lage mit attraktivem Seeblick aus. Es befindet sich nur wenige Gehminuten von der Zuger Altstadt entfernt, ist gut erschlossen und ist ein Gebiet mit hervorragendem Entwicklungspotential. Um diesem Potential gerecht zu werden und ein Areal mit ausgewogenem Nutzungsmix, öffentlicher Ausstrahlung und attraktiven Freiräumen zu schaffen sowie einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele der 2'000-Watt-Gesellschaft zu leisten, lancierte der Kanton Zug als Grundeigentümerin in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Zug einen durch ein Fachgremium begleiteten Entwicklungs- und Planungsprozess.

Basierend auf den Erkenntnissen eines städtebaulichen Studienauftrages von 2012 und einem Richtprojekt von Renzo Bader Architekten und Fontana Landschaftsarchitektur von 2014 wurde ein rechtsgültiger Bebauungsplan erarbeitet, welcher 2016 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Im Bebauungsplan sind die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals geregelt. Er gewährleistet einen ausgewogenen Nutzungsmix für die einzelnen Baubereiche, wobei der Konzeption des Baubereichs B mit der Seeterasse eine zentrale Bedeutung zukommt. Mit dem Bebauungsplan soll die Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit ermöglicht und die Freiräume aufgewertet werden.

Für die Umsetzung dieses Bebauungsplans in ein konkretes Projekt und die Abgabe des Grundstücks im Baurecht wurde vom Kanton Zug ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren vorgesehen.



Abb. 1: Luftbild Areal ehemaliges Kantonsspital Zug  
(Quelle: Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug)

Für die Stufe 1 «Ideen- und Investorenwettbewerb» im Zeitraum von 2020 bis 2022 zeichnete sich der Kanton Zug verantwortlich. In der Stufe 1a «Präqualifikation» konnten sich Teams aus Investoren, Betreibern und Spezialisten mit einer Nutzungsskizze sowie Referenzen bewerben. Aus zehn eingereichten Eingaben wurden sieben Teams zu einer Präsentation ihrer Vorschläge eingeladen. In der Stufe 1b «Engere Auswahl» erhielten vier Teams die Möglichkeit, ihre Skizzen weiter zu vertiefen und eine verbindliche Offerte zum Baurecht einzureichen. Aus dieser Stufe ging gemäss einstimmiger Empfehlung des Beurteilungsgremiums das Baurechtszinsangebot sowie das Nutzungskonzept «Süd-See Zug» der Credit Suisse Anlagestiftung (Investorin / Baurechtsnehmerin) und der HRS Real Estate AG (Nutzungskonzept / Realisierungspartnerin) siegreich hervor.

Das siegreiche Nutzungskonzept «Süd-See Zug – für üs alli» verspricht ein durchgrüntes, lebendiges Stadtquartier am See, welches den ganzen Tag hinweg Besucher:innen anzieht und zur «Destination» für die Zuger Bevölkerung wird. Dazu beleben die Hauptnutzungen mit einer besonders publikumswirksamen Ausstrahlung das Quartier: Im Süd-See Hub (Baubereich B) entsteht ein aussergewöhnlicher Spa-Bereich in Kombination mit einer «Werkhalle» mit Nutzungen rund um das Leitthema «entspanntes Schaffen und Sein». Im historischen Spitaltrakt (Baubereich D) entsteht ein attraktives Boutique-Hotel.



Abb. 2: Ablaufdiagramm Entwicklungs- und Qualitätssicherungsverfahrens (Quelle: Kanton Zug)

Mit vielfältigen Freiräumen gewährt «Süd-See, Zug» eine ideale Grundlage für gelebte Kreativität. Mit den vorgesehenen Nutzungen wird eine breite Zielgruppe angesprochen. In der Werkhalle entsteht eine gemütliche Oase für lokale Macher:innen, Geniesser:innen und unternehmensfreundliche Anwohner:innen jeden Alters. Vom Spa werden gesundheitsbewusste lokale und regionale Nutzende, aber auch Wellnesstouristen von nah und fern angezogen. Das Hotel richtet sich an moderne, designorientierte Zielgruppen im Sinne von «affordable luxury». Das können Business-Gäste unter der Woche oder für einen Longstay sein oder auch Wochenend-Tourist:innen. Die kleineren gewerblichen und gastronomischen Angebote (Baubereich C1/B) richten sich eher an Bewohner:innen des Areals und Besucher:innen aus Zug. Die grösseren Angebote werden so konzipiert, dass sie auch für ein jüngeres und überregionales Wochenend-Publikum zum Treffpunkt und «place to be» werden (Restaurant / Bistro / Bar / Rooftop in Baubereich B). Abgerundet wird das Angebot mit diversen Wohnnutzungen in den Baubereichen C1/C2 und E für unterschiedliche Zielgruppen und Preissegmente.

Nach Abschluss des Ideen- und Investorenwettbewerbs wurde zwischen dem Kanton und der Investorin eine Entwicklungsvereinbarung und ein Baurechtsvertrag ausgehandelt. Unmittelbar nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Kantonsrat hatte die Credit Suisse Anlagestiftung zusammen mit der HRS Real Estate AG vereinbarungsgemäss als 2. Stufe einen nicht anonymen Architekturwettbewerb/Studienauftrag im Einladungsverfahren durchzuführen. In dieser Stufe 2 ging es darum, mittels des vorliegenden Architekturwettbewerbs im Dialog und innerhalb der Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Nutzungskonzeptes «Süd-See Zug – für üs alli» qualitätsvolle, realisierbare und wirtschaftlich tragfähige Projekte für die Bebauung der privaten Baubereiche B, C1, C2, D1, D2 und E und den gesamten Freiraum zu entwickeln. Vom Verfahren ausgenommen war der Baubereich A (ehemaliges Personalhochhaus), welcher seitens des Kantons weiterhin für Eigennutzungen beansprucht wird.

Der Projektvorschlag, der im vorliegenden Verfahren zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, bildet die Grundlage für die weiteren Projektphasen. Der Qualitätssicherung wird bei diesem bedeutenden Areal auch in diesen nachfolgenden Phasen besonders hohe Bedeutung beigemessen. Dies bedeutet, dass in der Weiterarbeit eine prozessorientierte Qualitätssicherung vorgesehen ist, welche die Sicherstellung der Qualitätsanforderungen des Bauprojektes bzw. der konstituierenden und qualitätsbestimmenden Merkmale des Siegerprojektes durch eine Delegation des Beurteilungsgremiums bezweckt.



Abb. 3: Nutzungsübersicht Gesamtareal (Quelle: Machbarkeitsstudie)





# Perimeter und Wesen der Aufgabe

## 2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Der zu bearbeitende Projektperimeter umfasste die Baubereiche B, C1, C2, D1, D2 und E (inkl. Freiraum und Anschlussbereiche zu umgebenden öffentlichen Frei- und Strassenräumen) auf der 21'944 m<sup>2</sup> umfassenden Parzelle Nr. 1412. Der Projektperimeter war zwingend einzuhalten.

Der Projektperimeter erstreckte sich damit über das Gebiet des gesamten Bebauungsplans mit Ausnahme des Baubereichs A. Das darauf befindliche Gebäude wird seitens des Kantons Zug bis Ende 2029 für den Eigenbedarf als Verwaltungsgebäude genutzt. Anschliessend steht eine Um- bzw. Neunutzung als Wohngebäude mit öffentlichem Erdgeschoss im Vordergrund. Diese Parzelle war im Sinne eines engeren Betrachtungsperimeters in die Überlegungen zum Freiraumkonzept miteinzu beziehen und es waren hierzu mögliche Anpassungen im Freiraum für eine bestmögliche Integration in das Gesamtareal aufzuzeigen.

Der weitere Betrachtungsperimeter umfasste je nach Fachbereich – z.B. Mobilität, Höhenentwicklung, Freiraum, Nutzungsverteilung – das Gebiet, welches als Kontext für die Bearbeitung der Aufgabe relevant ist.

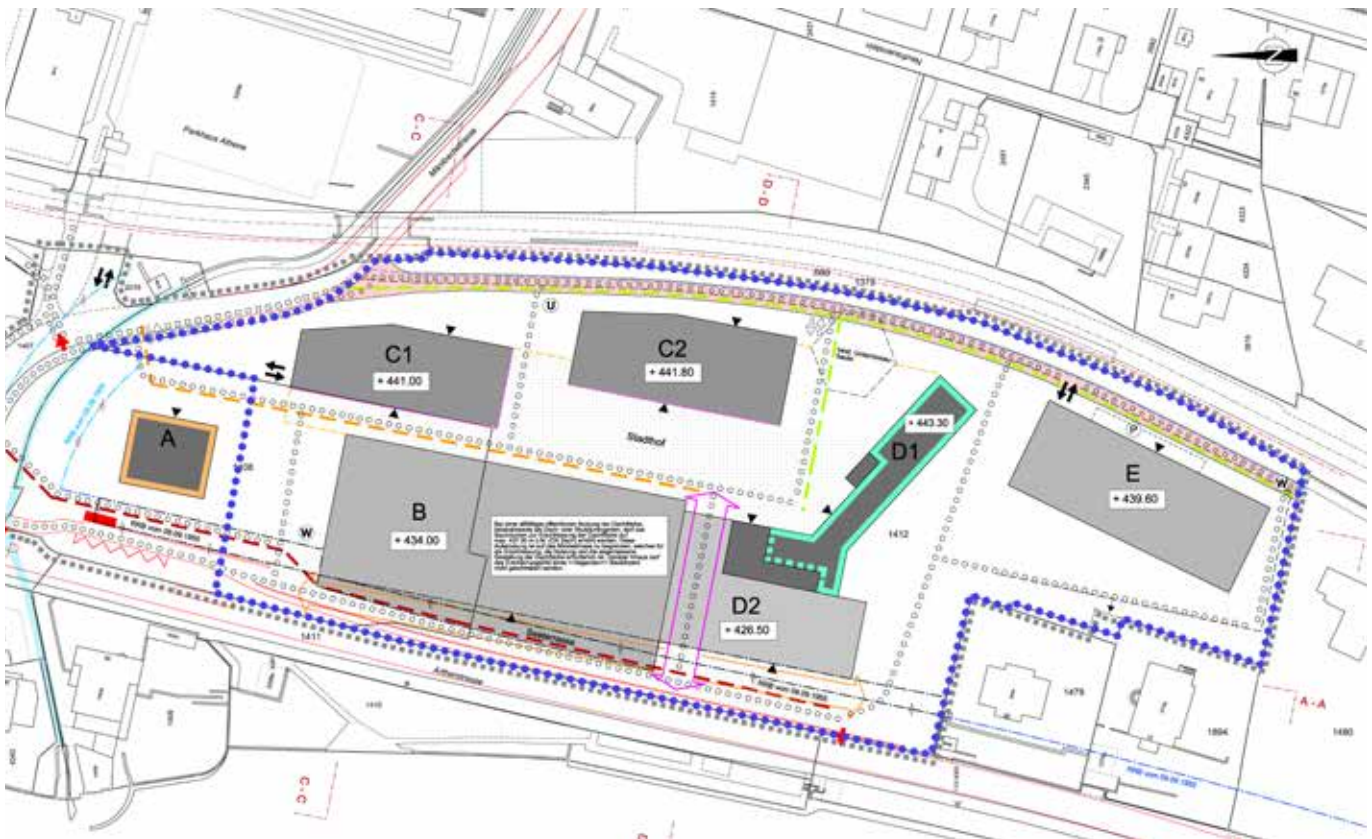


Abb. 4: Darstellung Projektperimeter (blau) mit Baubereichen (Quelle: Bebauungsplan)

## 2.2 Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung legte die Erwartungen der Veranstalterin und der Baurechtsnehmerin / Investorin und somit die Anforderungen an die Projektstudien dar:

**Der vorliegende Architekturwettbewerb im Dialog hat zum Ziel, für den Projektperimeter mit den Baubereichen B, C1, C2, D1, D2 und E sowie den zugehörigen Freiraum konkrete, realisierbare und qualitätsvolle Projekte hervorzubringen, welche das Nutzungskonzept «Süd-See Zug» innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans überzeugend umsetzen. Dabei galt es im Besonderen den Anspruch, eines publikumsattraktiven, öffentlichen Areals mit Ausstrahlungskraft einzulösen, die Frage nach der gestalterischen Homogenität oder Heterogenität der Bauten zu beantworten sowie Betrieb und Synergien zwischen der künftigen Mieterschaft durch das architektonische Konzept optimal zu unterstützen bzw. zu fördern.**

**Die Projektstudien mussten über die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Dimension hinaus Angaben zum Quartierleben, zur Durchlässigkeit / Porosität des Stadtraums auf Erdgeschossniveau, zu Synergien zwischen den verschiedenen Nutzungen, zur Mobilität, zu den Herausforderungen des Klimawandels und zur Förderung der Biodiversität enthalten. Wichtige Kriterien waren zudem die Möglichkeit einer ökonomischen Realisierung und Betrieb sowie die Eignung für das Erreichen zeitgemässer Nachhaltigkeitsanforderungen.**

# Bestimmungen zum Verfahren

03

## 3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin war die HRS Real Estate AG, Frauenfeld (nachfolgend Veranstalterin) im Auftrag der Credit Suisse Anlagestiftung als Baurechtsnehmerin / Investorin handelnd durch die Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG.

Es handelte sich um einen einstufigen Architekturwettbewerb im Dialog (mit Folgeauftrag) in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 / 143 im Einladungsverfahren. Ziel des Wettbewerbs im Dialog war die Ermittlung des bestmöglichen Projektes und die Wahl der Planungspartner für dessen Umsetzung.

Das Verfahren unterstand weder den öffentlichen Beschaffungsregeln nach GATT/WTO noch den eidgenössischen oder kantonalen Submissionsvorschriften.

Das Verfahren wurde in deutscher Sprache durchgeführt.

## 3.2 Beurteilungsgremium und Expert:innen

Der Dialog erfolgte mit dem Beurteilungsgremium und externen Expertinnen und Experten.

### Sachmitglieder (stimmberechtigt)

- Florian Weber, Regierungsrat, Baudirektor, Kanton Zug
- Eliane Birchmeier, Stadträtin, Vorsteherin Baudepartement, Stadt Zug
- Urs Kamber, Kantonsbaumeister, Kanton Zug
- Julia Denfeld Hahn, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
- Murat Saydam, Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
- Yves Diacon, HRS Real Estate AG
- Gabriela Barman-Krämer, Stadtarchitektin, Stadt Zug (Ersatz)
- Markus Disteli, Credit Suisse Asset Management AG (Ersatz)
- Michael Breitenmoser, HRS Real Estate AG (Ersatz)

### Fachmitglieder (stimmberechtigt)

- Roger Boltshauser, Architekt ETH/BSA, Boltshauser Architekten, Zürich (Vorsitz)
- Marianne Burkhalter, Architektin ETH/BSA/SWB/VSI, atelier burkhaltersumi, Zürich
- Bettina Neumann, Architektin ETH/BSA, Neff Neumann Architekten, Zürich
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt BSLA, Gockhausen
- Barbara Holzer, Architektin ETH, Holzer Kobler Architekturen, Zürich
- Michael Schneider, Architekt FHNW, Caruso St John Architects, Zürich
- Lea Rickenbacher, Architektin ETH, Rickenbacher Zimmerli Architektur, Zug (Ersatz)

### Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt)

- Anke Köth, Leiterin Abteilung Baubegleitung Denkmalpflege, Amt für Denkmalpflege & Archäologie, Kanton Zug
- David Wyss, Abteilungsleiter Planung und Bau Hochbauamt, Kanton Zug

- Katja Albiez, Albiez de Tomasi GmbH (Landschaftsarchitektur)
- Stefan Kannewischer, Kannewischer Management AG (Hotel & Gastro & Spa)
- Jürgen Kannewischer, Kannewischer Ingenieurbüro AG (Hotel & Gastro & Spa)
- Micha Federle, Pointbreak Agentur (Event & Kultur)
- Aurélie Rehbock, Credit Suisse Asset Management AG (Property Marketing)
- Thomas Brandenberger, Credit Suisse Asset Management AG (Asset Management)
- Andrea Anliker Knecht, andrea anliker ag Immobilien (Vermarktung)
- Clemens Bühler, HRS Real Estate AG (Baukostenplanung)
- Domenico Provenzano, HRS Real Estate AG (Entwicklung)
- Nico Müller, Wüest Partner AG (Wirtschaftlichkeit & Nutzung)
- Rafael Simeon, Ribl + Blum AG (Statik)
- Christoph Zurflüh, Trafiko AG (Mobilität)
- Julia Armbruster, Kopitsis Bauphysik AG (Lärm)
- Stephan Diethelm, Amstein + Walthert AG (Brandschutz)
- Jules Petit, Lemon Consult AG (SIA2040 & greenproperty)
- Julian Amman, Control AG (DBM)
- Enrico Cristini, Control AG (DBM)
- Manuel Hutter, Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung + Moderation)
- Hansruedi Jegerlehner, Kontur Projektmanagement AG (Verfahrensbegleitung)
- Basil Stadelmann, Kontur Projektmanagement AG

### 3.3 Teilnahmeberechtigung und Teambildung

Eingeladen waren folgende acht Architekturbüros (in alphabetischer Reihenfolge):

- Armon Semadeni Architekten, Zürich
- Christ & Gantenbein, Basel
- Michael Meier und Marius Hug Architekten, Zürich
- toblergmür Architekten, Zürich / Luzern (Nachwuchsbüro)
- Gauch & Schwartz Architekten ETH SIA, Zug (Nachwuchsbüro)
- Morger Partner Architekten, Basel
- Miller & Maranta Architekten, Basel
- Galli Rudolf Architekten, Zürich

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften war zulässig. Der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros war zwingend vorgegeben. Mehrfachbeteiligungen der Landschaftsarchitekturbüros waren nicht zulässig. Für die Bearbeitung der Aufgabe war der Beizug weitere Fachgebiete oder Spezialist:innen (bspw. Bauingenieur, Haustechnik) möglich, aber nicht vorgeschrieben. Mehrfachbeteiligungen der fakultativ beigezogenen Fachleute waren zulässig. Mehrere Planungsbüros hatten in den vorangegangenen Planungsstufen bereits Planungsleistungen für das Vorhaben erbracht. Alle relevanten Informationen wurden allen Teams zur Verfügung gestellt. Es lag somit keine unzulässige Vorbefassung vor.

Die von der Veranstalterin beigezogenen Fachleute «Hotel, Gastro & Spa», «Event & Kultur», «Mobilität» und «SIA2040 & greenproperty» standen jedem Planungsteam für Besprechungen und/oder telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsprüfungen während dem Verfahren beratend zur Verfügung.

### 3.4 Beurteilung und Beurteilungskriterien

Die Projektstudien wurden anhand folgender Beurteilungskriterien aus einer Gesamtsicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium hat aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine Gesamtwertung vorgenommen. Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung.

- **Städtebau und Architektur**

Qualität Umsetzung Bebauungsplan und Umgebungskonzept; städtebauliche Qualität (Körnung, Massstäblichkeit, Eingliederung in Quartierstruktur); architektonische Qualität (Grundriss/Schnitt, Erscheinungsbild, Materialisierung); Qualität der Freiräume (Zonierung, Diversität, Bepflanzung, Biodiversität); Adressbildung, Identität und Atmosphäre

- **Nutzung und Funktionalität**

Qualität und Funktionalität Umsetzung Betriebs- und Nutzungskonzept «Süd-See Zug»; Qualität Nutzungsdurchmischung und -allokation; Öffentlichen Ausstrahlungskraft BB B; Machbarkeit Preisgünstigkeitsverpflichtung Wohnungen in BB C1 / C2; Funktionalität, Effizienz und Konfliktfreiheit der Organisation aller Verkehrsträger; Qualität des Mobilitätskonzeptes bzw. der Umsetzung Strategie «Mobilität»

- **Wirtschaftlichkeit**

Wirtschaftlichkeit, Markttauglichkeit und Adaptionsfähigkeit; Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen; geringe Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen); effizienter Mitteleinsatz (insb. Statik, Konstruktion, Materialisierung)

- **Umwelt**

Zielerreichung Nachhaltigkeit (SIA 2040 / green-property); tiefer Energiebedarf und hohe Ressourceneffizienz in Erstellung und Betrieb; Einfachheit und Trennbarkeit der Systeme sowie Langlebigkeit der Bausubstanz; positiver Beitrag zum Stadtklima, Biodiversität und Umgang mit Niederschlagswasser; Lösung der Anforderungen Lärmschutz, Brandschutz und Rettung; Umsetzung Randbedingungen max. Einbau ins Grundwasser



# Ablauf des Architekturwettbewerbs im Dialog

04

## 4.1 Versand der Unterlagen

Das Programm wurden den Teams am Freitag, 17. März 2023 zugestellt. Die Modellgrundlage wurde den Teilnehmenden anlässlich des Startkolloquium abgegeben.

## 4.2 Startkolloquium und Begehung

Am Freitag, 24. März 2023 wurde auf dem Areal ein Startkolloquium zur Erläuterung der Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung der Baurechtsnehmerin / Investorin und der Veranstalterin durchgeführt. Anschliessend fand eine Begehung statt.

## 4.3 Fragenbeantwortung 01

Die teilnehmenden Teams konnten bis am Freitag, 31. März 2023 schriftlich Fragen zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen stellen. Die Fragenbeantwortung erfolgte am Montag, 17. April 2023 als Ergänzung zum Programm.

## 4.4 Zwischenbesprechung

Die Zwischenbesprechungen wurden am Dienstag, 20. Juni 2023 und Montag, 26. Juni 2023 für die teilnehmenden Teams einzeln durchgeführt. Pro Team standen insgesamt je 60 Minuten für die Präsentation und die Diskussion der Arbeiten zur Verfügung. Die Art der Präsentation war frei.

Der Kern der Aufgabe bis zur Zwischenbesprechung bestand darin, auf Basis der Vorgaben des Bebauungsplans Nutzungskonzept ein skizzenhaftes Gesamtkonzept und erste grobe Projektideen für Einzelgebäude der Baubereiche B, C1, C2, D1, D2 und E zu entwickeln (Varianten waren zulässig).

Das Beurteilungsgremium war erfreut über die geleisteten Analysen und konzeptionellen Entwurfsarbeiten der Teams. Gewürdigt wurde besonders, dass sich die Teams auf unterschiedliche Art und Weise – teils durchaus kritisch – mit der Aufgabe, dem Bebauungsplan, dem Nutzungskonzept «Süd-See Zug» aus Stufe 1b sowie den

Bestandesbauten auseinandergesetzt haben. Dies hat – trotz der langen vorangegangenen Planungsgeschichte und dem teils hohen Detaillierungsgrad von Rahmenbedingungen und Anforderungen – nochmals interessante, neue Ansätze gefördert und es konnte eine grosse Breite möglicher Lösungsansätze diskutiert werden. Auf dieser Grundlage konnte das Beurteilungsgremium fundierte Richtungsentscheide für die Weiterbearbeitung der Projektvorschläge treffen sowie allgemeinverbindliche als auch individuelle Empfehlungen pro Team zur Weiterbearbeitung als Zwischenkritiken formulieren.

Das Beurteilungsgremium zeigt sich überzeugt, dass mit dem gewählten Architekturwettbewerb im Dialog geeignete Antworten auf die komplexen Herausforderungen der Entwicklung dieses bedeutenden Quartierbausteins am Fusse des Zugerbergs gefunden werden können.

## 4.5 Fragenbeantwortung 02

Die teilnehmenden Teams konnten bis am Freitag, 11. August 2023 schriftlich Fragen zur Zwischenkritik und den zusätzlich abgegebenen Beilagen stellen. Die Fragenbeantwortung erfolgte am Mittwoch, 23. August 2023 als Ergänzung zum Programm und den Zwischenkritiken.

## 4.6 Vorprüfung

Die Verfahrensbegleitung wurde am Mittwoch, 20. September 2023 informiert, dass sich das eingeladene Architekturbüro toblergmür Architekten aufgrund ihrer Zwischenkritik (insbesondere aufgrund des im Bebauungsplan geforderten Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz) vom Verfahren zurückzieht und auf eine Schlussabgabe verzichtet.

Die wertungsfreie Vorprüfung erfolgte von Freitag, 13. Oktober 2023 bis Montag, 06. November 2023. Sie umfasste die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.).



Bis zum Eingabeschluss am Montag, 09. Oktober (Projekt dossiers) bzw. Freitag, 03. November 2023 (Modelle) wurden sieben Projekt dossiers termingerecht eingereicht. Sämtliche Projekt dossiers waren vollständig und entsprachen den verlangten Darstellungsvorgaben.

Die Projekte wurden wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen Anforderungen und Rahmenbedingungen geprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch die beteiligten Expert:innen und die Verfahrensbegleitung.

Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expert:innen wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Schlussbeurteilung bekannt gegeben.

## 4.7 Schlusspräsentationen und -beurteilung

Die Schlusspräsentationen und -beurteilung fanden am Donnerstag, 09. November 2023 und Montag, 13. November 2023 statt. Pro Team standen je 45 Minuten für die Präsentation und der Diskussion der Arbeiten mit dem Beurteilungsgremium zur Verfügung. Die Art der Präsentation war wiederum frei. Sie boten dem Beurteilungsgremium die Möglichkeit, die Projektstudien noch kennen zu lernen und offene Fragen im Gespräch mit den Teams zu klären.

Nach den Präsentationen erläuterten die Expert:innen dem Beurteilungsgremium die Feststellungen der Vorprüfung und die Erkenntnisse aus der Expertenbeurteilung. Die im Rahmen der Vorprüfung festgestellten Verstösse rechtfertigten aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen Ausschluss einer Projektstudie, da sich keines der Teams durch die festgestellten Verstösse einen wesentlichen Vorteil erwirkte oder aber die Verstösse als korrigierbar beurteilt wurden. Die Verstösse flossen jedoch in die Beurteilung mit ein. Das Gremium genehmigte den Vorprüfungsbericht und beschloss einstimmig, alle Projektstudien zur Beurteilung zuzulassen.

### 4.7.1 Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums war an beiden Tagen gegeben.

### 4.7.2 Beurteilung

Nach einem Rückblick auf die sieben Schlusspräsentationen und der gemeinsamen Diskussion der Beurteilungsgrundsätze wurden alle Projektstudien im Plenum eingehend besprochen und anhand der vorgegebenen Beurteilungskriterien – Städtebau und Architektur, Nutzung und Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Umwelt – aus einer ganzheitlichen Sicht in mehreren Rundgängen beurteilt. Das Beurteilungsgremium stellte bei allen Projektstudien ganz unterschiedliche Vor- und Nachteile sowie interessante Aspekte sowohl auf der Ebene Städtebau und Freiraum als auch bei den Einzelbauten fest. Sämtliche Projekteingaben wurden der Aufgabenstellung in zahlreichen Punkten gerecht und zeugten von einer äusserst intensiven Auseinandersetzung aller Teams mit der komplexen Aufgabenstellung, dem Bebauungsplan, dem Nutzungskonzept, dem Bestand, den zahlreichen Rahmenbedingungen und damit verbundenen Fragestellungen.

### 4.7.3 Engere Wahl / Beschluss Bereinigungsstufe

Nach Abschluss der Rundgänge verblieben folgende zwei Projektstudien in der engeren Wahl:

- Team 01: Armon Semadani Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten
- Team 02: Christ & Gantenbein / Vogt Landschaftsarchitekten

Das Beurteilungsgremium würdigt die hohe Qualität der beiden Projektstudien. Es stellt aufgrund von Erkenntnissen aus der Vorprüfung sowie der Beurteilung jedoch fest, dass zur Sicherstellung der (noch) fehlenden Gesamtwirtschaftlichkeit und betrieblichen Anforderungen und Synergien (insbesondere im Baubereich B) eine Überprüfung / Validierung der konstituierenden und qualitätsbestimmenden Elemente der künftigen Gesamtbebauung aus fachlicher Sicht notwendig ist, da – unabhängig von der konkreten Projektstudie des Teams 01 und 02 – nicht selbstverständlich angenommen werden kann, dass diese nach der Auftragserteilung ohne Qualitätseinbussen gesichert wären.

Da entsprechend aufgrund dieser Unsicherheiten kein belastbarer Entscheid möglich war, hat das Beurteilungsgremium einstimmig beschlossen, mit den zwei Projektstudien der engeren Wahl eine Bereinigungsstufe gemäss den stipulierten Programmbestimmungen durchzuführen.

Gleichzeitig beschloss das Beurteilungsgremium aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe den sieben Teams die feste Pauschalentschädigung von je CHF 35'000 (inkl. NK und MWST) für ihre Schlussabgabe auszusprechen. Die beteiligten Teams wurden anschliessend über den Entscheid des Beurteilungsgremiums zur Durchführung einer Bereinigungsstufe informiert.



# Ablauf der Bereinigungsstufe

05

## 5.1 Aufgabe und Versand Arbeitsprogramm

Das Programm für die Bereinigungsstufe wurde den beiden Teams aus der engeren Wahl am Freitag, 12. Januar 2024 zugestellt. Darin legte das Beurteilungsgremium die Verfahrensbestimmungen zur Bereinigungsstufe und die separate Entschädigung (pro Team CHF 35'000 inkl. NK und MWST) fest und formulierte dabei allgemeine und individuelle Fragen, Prüfaufträge und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung der beiden Projektstudien.

Der Kern der Aufgabe in der Bereinigungsstufe mit den zwei verbleibenden Planungsteams war es, einerseits die Gründe und massgebenden Kostentreiber für die generell festgestellten, substanziellen Diskrepanzen zur vorhergehenden Machbarkeitsstudie hinsichtlich Baukosten und Wirtschaftlichkeit zu identifizieren und zu beheben. Andererseits galt es zentrale Fragen im Hinblick auf den Betrieb, die volumetrische Ausdehnung einzelner Baubereiche (insb. Baubereich B) und die Realisierbarkeit der Gesamtkonzepte sowie deren Robustheit und Angemessenheit im Hinblick auf den spezifischen Stadtraum und dessen Qualitäten zu klären, damit eine belastbare Entscheidungs- und künftige Realisierungsgrundlage besteht.

## 5.2 Kickoff / Briefing

Die beiden für die Bereinigungsstufe vorgesehenen Teams wurden anlässlich eines Kickoff-Termins am Montag, 15. Januar 2024 über die Aufgabe, den Ablauf, die gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung an die Bereinigungsstufe von einer Delegation des Beurteilungsgremiums, der Veranstalterin und der Baurechtsnehmerin / Investorin einzeln orientiert.

## 5.3 (Arbeits-)Werkstätten

Es wurden zwei (Arbeits-)Werkstätten mit der Investorin, den Betreibern und der Veranstalterin am Dienstag, 23. Januar 2024 und Freitag, 23. Februar 2024 (Armon Semadeni Architekten / Krebs und Herde Landschaftsarchitekten) bzw. Dienstag, 23. Januar 2024 und Dienstag, 27. Februar 2024

(Christ & Gantenbein / Vogt Landschaftsarchitekten) mit den Teams einzeln durchgeführt. Die Aufgabe an den Werkstätten bestand darin, im Dialog die zentralen Fragestellungen hinsichtlich Betrieb und der Wirtschaftlichkeit gemeinsam zu bearbeiten sowie Lösungen / Optimierungen / Massnahmen zu diskutieren. Von den Werkstätten wurde jeweils ein Kurzprotokoll erstellt. Von der Baurechtsnehmerin / Investorin sanktionierte Anpassungen der Bestellungen/Raumprogramme, welche für beide Teams relevant waren, wurden jeweils im Nachgang zu den Werkstätten beiden Teams zur Kenntnis gebracht.

## 5.4 Sitzungen Kostendialog

Parallel zu den Werkstätten fanden zwischen den Teams und der Veranstalterin anlässlich von je drei Sitzungen ein Kostendialog statt. Von den Sitzungen wurde kein Kurzprotokoll erstellt. Die Aufgabe an den Sitzungen Kostendialog bestand darin, im Dialog Kostenoptimierungen zu entwickeln, zu diskutieren und zu validieren, um am Ende der Bereinigungsstufe die gesetzten Kosten- und Wirtschaftlichkeitsziele zu erreichen. Die abschliessende Wahl der Mittel / Massnahmen zur Erreichung der Gesamtwirtschaftlichkeit lag im Ermessen des jeweiligen Teams.

## 5.5 Vorprüfung Bereinigungsstufe

Die wertungsfreie Vorprüfung der beiden Projektstudien aus der Bereinigungsstufe erfolgte von Freitag, 05. April 2024 bis Dienstag, 30. April 2024. Sie umfasste wiederum die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen usw.).

Bis zum Eingabeschluss am Donnerstag, 28. März 2024 (Projektdossiers) bzw. Freitag, 03. Mai 2024 (Modelle) wurden beide Projektdossiers termingerecht eingereicht. Die Abgaben waren vollständig und entsprachen den verlangten Darstellungsvorgaben.

Die Projektstudien wurden wiederum wertungsfrei bezüglich Einhaltung der gesetzten materiellen Anforderungen und Rahmenbedingungen geprüft. Die Vorprüfung erfolgte durch die beteiligten Expert:innen sowie die Verfahrensbegleitung.

Die Feststellungen der Vorprüfung und die Einschätzungen der Expert:innen wurden dem Beurteilungsgremium anlässlich der Schlussbeurteilung Bereinigung bekannt gegeben

Verstösse gegen inhaltliche Rahmenbedingungen wurden bei beiden Projektstudien festgestellt. Mängel, welche die Vergleichbarkeit der Studien beeinträchtigt oder Verstösse, die einem der Teams wesentliche Vorteile verschafft hätten, wurden nicht festgestellt. Aus diesen Gründen beschloss das Beurteilungsgremium einstimmig, beide Projektstudien zur Schlussbeurteilung Bereinigungsstufe zuzulassen.

## 5.6 Schlussbeurteilung Bereinigungsstufe

Die Schlussbeurteilung der Bereinigungsstufe fand am Montag, 06. Mai 2024 statt. Es fand keine Schlusspräsentationen der beiden Teams mehr statt. Zum Auftakt der Schlussbeurteilung der Bereinigungsstufe erläuterten die Expert:innen dem Beurteilungsgremium die Feststellungen der Vorprüfung und die Erkenntnisse aus der Expertenbeurteilung. Im Rahmen der Vorprüfung wurden lediglich Verstösse festgestellt, die aus Sicht des Beurteilungsgremiums keinen Ausschluss einer der beiden Projektstudien rechtfertigten. Es genehmigte den Vorprüfungsbericht und beschloss einstimmig, beide Projektstudien zur Schlussbeurteilung Bereinigungsstufe zuzulassen.

### 5.6.1 Beschlussfähigkeit

Die Beschlussfähigkeit des Beurteilungsgremiums war gegeben.

### 5.6.2 Beurteilung Bereinigungsstufe

Das Beurteilungsgremium beurteilte die beiden bereinigten Projektstudien auf Grundlage der vorgegebenen Beurteilungskriterien eingehend. Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass beide

Projektstudien im Rahmen der Bereinigungsstufe wesentlich weiterentwickelt und verbessert werden konnten. Nach Abschluss der intensiven und engagierten Diskussionen und in Abwägung aller Beurteilungskriterien empfahl das Beurteilungsgremium einstimmig die Projektstudie des:

- **Team 02: Christ & Gantenbein und Vogt Landschaftsarchitekten**

zur Weiterbearbeitung gemäss den Ausschreibungsbedingungen. Die Projektstudie des Teams 02 überzeugt durch eine teils überraschende Interpretation des Bebauungsplans und des Nutzungskonzepts und deren Umsetzung in einer bemerkenswert klaren und zeitgemässen städtebaulich-architektonischen Haltung. Der Ansatz schreibt die spezifische Geschichte dieses Orts am Zugersee selbstverständlich weiter und bietet grosses Potential für die Entstehung eines attraktiven Quartiers, so dass ein für die Bevölkerung von Stadt und Region Zug ausgesprochen attraktiver Ort entstehen kann.

Ebenfalls beschloss das Beurteilungsgremium aufgrund der Erfüllung der Aufgabe sowie der vollständigen Abgabe beider Teams die feste Pauschalentschädigung für die Bereinigungsstufe auszahlend.

# Würdigung und Empfehlung des Beurteilungsgremiums

## 6.1 Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Baurechtsnehmerin / Investorin und der Veranstalterin einstimmig, das Team 02 Christ & Gantenbein und Vogt Landschaftsarchitekten mit der Weiterbearbeitung und Ausführung des Projektes gemäss den Ausschreibungsbedingungen zu beauftragen.

Bei der Weiterbearbeitung der Projektstudie sind die im Projektbescrieb des Beurteilungsgremiums enthaltenen sowie die nachfolgend aufgeführten Punkte zu beachten respektive vertieft zu bearbeiten:

- Die von beiden Team adressierten Herausforderungen und Defizite des Bebauungsplanes werden gewürdigt und zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan ist jedoch in der weiteren Bearbeitung als gegeben zu betrachten und kann nicht angepasst werden. Um planungsrechtliche Sicherheit zu schaffen, wird nach Bereinigung des Siegerprojektes eine baurechtliche Voranfrage an die Stadt Zug gestellt, um offenen Fragen klären zu können.
- Die wirtschaftliche Tragbarkeit des Gesamtvorhabens ist trotz positiver Entwicklung in der Bereinigungsstufe noch nicht sichergestellt. Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragbarkeit als auch eines für die Bevölkerung von Stadt und Region Zug attraktiven Ortes braucht es das Engagement aller Beteiligten. In der Weiterbearbeitung ist ein Fokus auf die Steigerung und Gewährleistung der Gesamtwirtschaftlichkeit (Baukosten, Betriebsaufwand und Erträge) zu legen. Dies kann durch eine weitere Volumen- und Flächenoptimierung zur Steigerung der Flächeneffizienz (HNF/GF), der Validierung des Umfangs des Substanzerhalten (Optimierung vs. Maximierung Re-Use-Anteil), dem Verzicht auf die Massivholzbauweise, einer Reduktion des Fensteranteils sowie Vereinfachungen in der Fassade, Konstruktion und Materialwahl erfolgen.
- Die Schnittstellen und Zugänge zum Areal und die Freiräume sind ausgehend vom vorgestellten Grundkonzept (noch) präziser und mit (noch) mehr Sorgfalt auszuformulieren. Der Hauptzugang zum Stadthof von Westen her ist wenig attraktiv und weist teilweise zu enge Platzverhältnisse auf. Die Ausgestaltung der seeseitigen Hangkante wird als noch nicht hinreichend gelöst erachtet: Der Pergola-artige Aufgang genügt den Anforderungen an die Zugänglichkeit noch nicht und eröffnet zudem unerwünschte Einblicke in den Aussenbereich der Sauna. Der Abbruch des eingeschossigen bestehenden Pavillons / Gastroanbaus ist nochmals zu validieren bzw. eine lebendigere Hangkante zu schaffen. Weiter ist die Interaktion der Gebäude mit dem Stadthof weiter zu erhöhen und die strukturbildende, heckenartige Strauchschicht mit der damit einhergehenden hohen Privatisierungs- / und Abschottungsgrad der gebäudenahen Zone allgemein zu überdenken. Die Seepromenade als eine Vorgabe aus dem Regelwerk des Bebauungsplans, ist in der geforderten Dimension umzusetzen. Eine Verschmälerung oder Verschiebung des Baukörpers im Baubereich B zugunsten von mehr Grosszügigkeit der Seepromenade (insb. an der kritischen Stelle vor dem Bad) ist dabei zu prüfen.
- Um die Qualität der Weiterentwicklung des Siegerprojektes zum Bauprojekt zu gewährleisten, empfiehlt das Beurteilungsgremium, eine Delegation (Fachbereich Architektur und Landschaftsarchitektur) aus seinen Reihen einzusetzen, welche den weiteren Planungsprozess begleitet und der zumindest das Bauprojekt vor Eingabe des Baugesuchs zur Begutachtung vorgelegt wird. Die Veranstalterin und die Investorin / Baurechtsnehmerin nehmen dieses Angebot gerne an.

## 6.2 Würdigung des Beurteilungsgremiums

Das Beurteilungsgremium, der Kanton Zug, die Baurechtsnehmerin / Investorin und die Veranstalterin sind überzeugt, dass sich die Durchführung des Architekturwettbewerbs im Dialog zielführend war. Das gewählte Verfahren hat bestätigt, dass die umfangreichen planerischen Vorarbeiten, die der Kanton Zug sowie die Investorin im Rahmen vorhergehender Planungsschritte (zweistufiges Entwicklungs- und Qualitätssicherungsverfahren) leisteten, eine sinnvolle und taugliche Grundlage für eine langfristige qualitätsvolle bauliche und freiräumliche Um- und Neunutzung des Areals des ehemaligen Kantonsspitals Zug darstellen.

Mit dem Beitrag des Teams 02 konnte eine hervorragende städtebauliche Projektstudie und eine tragfähige Grundlage für die Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden, welche das Betriebs- und Nutzungskonzept «Süd-See Zug» überzeugend umzusetzen vermag. Die Projektstudie weist grosses Potenzial auf, um die freiraumplanerischen Zielsetzungen sowie die baurechtlichen und wirtschaftlichen Vorgaben zu erfüllen. Der Lösungsvorschlag fügt sich optimal in den heutigen Kontext ein, stellt einen publikumsattraktiven, öffentlichen und qualitätsvollen Trittstein mit Ausstrahlungskraft zur Stadt Zug dar.

Das Beurteilungsgremium ist sich bewusst, dass die Schaffung einer qualitätsvollen, durchmischten und identitätsstiftenden Überbauung und deren städtebauliche Integration in den übergeordneten Kontext sehr anspruchsvoll war. Zusammen mit der Baurechtsnehmerin / Investorin und der Veranstalterin schätzt es daher besonders die ausserordentlich hohe Qualität und Vielfalt der Beiträge aller Teams.

Sämtlichen teilnehmenden Teams gebührt für die Abgabe ihrer Beiträge und die intensive Auseinandersetzung mit der Aufgabe entsprechend ein grosser Dank. Alle Teams haben dazu beigetragen, intensive und wertvolle Diskussionen und eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung, dem Nutzungsprofil und den Rahmenbedingungen im Beurteilungsgremium zu ermöglichen und haben damit massgeblich zum positiven Ergebnis des Verfahrens beigetragen.

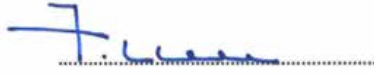
Vor dem Hintergrund der hohen Komplexität der Aufgabenstellung, dem gesuchten besonderen Innovationsgehalt und den angestrebten Synergien zwischen den Nutzungen bietet das vorliegende Dialogverfahren die bestmöglichen Voraussetzungen für die Weiterarbeit. Gestützt auf Ziff. 15 des Bebauungsplans werden Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie die darin geforderten architektonischen und städtebaulichen Qualitäten erfüllt und in der notwendigen Detaillierung auf Projektebene gesichert.

# Genehmigung

07

Vom Beurteilungsgremium genehmigt: Zug, 14. Juni 2024

Florian Weber



Eliane Birchmeier



Urs Kamber



Julia Denfeld Hahn



Murat Saydam



Yves Diacon



Gabriela Barman-Krämer



Markus Disteli



Michael Breitenmoser (Ersatz)



Roger Boltshauser



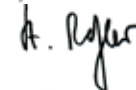
Marianne Burkhalter



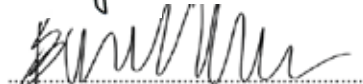
Bettina Neumann



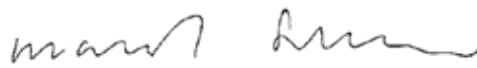
Stefan Rotzler



Barbara Holzer



Michael Schneider



Lea Rickenbacher (Ersatz)









# Projektbeschriebe Bereinigungsstufe





## **Christ & Gantenbein und Vogt Landschaftsarchitekten**

### **Empfehlung zur Weiterbearbeitung**

#### **Städtebau & Architektur**

##### **Christ & Gantenbein AG**

Spitalstrasse 12, 4056 Basel

Emanuel Christ, Christoph Gantenbein, Cloé Gattigo, Melina Alpani, Moritz Heinzerling, Calvin Liang, Eleonora Valle

#### **Landschaftsarchitektur**

##### **Vogt Landschaftsarchitekten AG**

Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich

Günter Vogt, Ralf Voss, Hanna Klingler

#### **Beigezogene Fachrichtungen / Spezialisten**

##### **Schnetzler Puskas Ingenieure AG (Bauingenieur)**

Aeschenvorstadt 48, 4051 Basel

Dr. Kevin M. Rahner

##### **Waldhauser + Hermann AG (HLKK & Gebäudeautomation)**

Florenzstrasse 1d, 4142 Münchenstein

Marco Waldhauser

##### **Conti Swiss AG (Brandschutz)**

Schaffhauserstrasse 550, 8052 Zürich

Urs Kurmann

# Projektbeschreibung

In der Bereinigungsstufe wurden vertieft die funktionalen Belange überarbeitet, zudem ökonomische und baurechtliche Anpassungen vorgenommen. Im Süd-See Hub sind die Wellness Nutzungen; Bad, Sauna und Fitness nur noch auf einer Ebene im Terrassengeschoss angeordnet, mit Aussenraumbezug zur Seeterrasse. Die Topografie des Geländes ermöglicht dadurch eine natürliche Trennung zwischen dem öffentlichen Stadthof und dem eher introvertierten Bereich des Bades, was dem Erdgeschoss zugutekommt. Dieses Erdgeschoss wird aus Bestands- und Neubaustrukturen zu einer grossen flexiblen beispielbaren Fläche mit kleineren Räumen im Rücken und einer Loggia zum See kombiniert. Der Gastronomiebereich ist nun mit direktem Bezug zum Stadthof, wie auch zum See hin organisiert. Die Lage Restaurant im ersten Obergeschoss ist für die Hotelgäste zwar nicht ideal, hat aber eine eindrucksvolle räumliche und atmosphärische Qualität mit der langen Loggia als geschützter Aussenraum nach Westen zur Abendsonne. Auf dem Dach ist somit nur noch die Rooftopbar, welche durch die rein öffentliche Nutzung ein Gewinn ist. Der Eingang in den Bad Bereich ist noch nicht überzeugend gelöst und sollte nochmals überarbeitet werden. Durch die Umverteilung der Nutzungen konnte das Volumen kompakter organisiert und verkleinert werden. Daraus folgt eine überzeugende Setzung aller Volumen und den räumlich präzise aufgespannten Zwischenräumen.

Das Prunkstück des Vorschlags bleibt die Interpretation des Stadthofes – diese platzartige Gestalt, welche aufgespannt zwischen den Häusern und deren Loggien eine Terrassenkante zum See etabliert. Die neu ausformulierte Stadthofkante kann nach der Überarbeitung zwar noch nicht vollumfänglich überzeugen – eventuell war diese neue Ausformulierung von zu vielen funktionalen Anforderungen getrieben. Formal wird der bestehende Pavillon aus der ersten Stufe teils vermisst, nicht nur als Bestandsbau, sondern weil er volumetrisch die Kante aufgebrochen und einen entspannten Akzent vor dem Hotelbau geschaffen hat. Auch die Treppenverbindung zur Seeterrasse sollte noch etwas spezifischer sein und sich aufweiten. Der Saunagarten selbst, an der Ecke vom Hotelbau, muss vor Einblicken aus der Wegführung zum Park

genügend geschützt sein. Das architektonische Motiv der Loggia Schichten ist nach wie vor überzeugend. Es verleiht den Häusern feine, aber doch markante Fronten, ohne den Funktionen dahinter ihre Bedeutung abzusprechen. Es werden Beziehungen zum Stadthof aufgebaut und die Weitsicht Richtung See thematisiert. Die Bedeutung der Loggia am Hotel wird anerkannt, trotzdem muss hier im weiteren Projektverlauf mit der Denkmalpflege das richtige Mass der Interpretation und der Detaillierung gefunden werden. Die Wohnhäuser sind typologisch verfeinert worden. Die neuen Loft-Wohnungen im Erdgeschoss vom Baubereich C2 fallen in diesem Zusammenhang positiv auf. Die Eingänge der beiden Wohnbauten sind konsequent zum Stadthof ausgerichtet. Die Ausbildung der Attika wird klar als volumetrisch Erscheinung gelesen. Das Volumen der Alterswohnungen erhält eine attraktive Pergola mit vorgelagerter Dachterrasse. Die reduziert gehaltenen Fassadenseiten der Wohnhäuser mit Lochfenster und der Holzverschalung stehen in einem spannenden Dialog zu den Hauptfassaden derselben. Die Loggia-Schichten betonen die städtebauliche Ausrichtung der Volumen zusätzlich.

Basis für das Projekt bildet die zweifache Erfindung aus der ersten Bearbeitungsstufe. Zum einen ist dies der Vorschlag eines identitätsbildenden Platzes in der Arealmitte, zum anderen die konsequente (und zeitgemässe) Haltung des Einbezugs bestehender Strukturen, Bauten und Freiräume (Stichwort: Re-Use). Diese beiden Stützen des Projekts sind tragfähig und geben den Weg für die weitere Entwicklung vor. Bezüglich der Freiraumgestaltung sind die Stimmen im Beurteilungsgremium allerdings kritisch. In Anbetracht der erkennbaren Potenziale, ist sich das Gremium einig, dass eine erfolgreiche Weiterbearbeitung des Freiraums möglich ist. Im jetzigen Stand zeigt das Projekt eine dreiteilige Abstufung im Schnittaufbau: Den Boden bilden in ihrer Materialisierung differente Flächen (sie sind mit Zementplatten, nobilitiertem Schwarzbelag, Schotter oder als Wiese ausgebildet). Die mittlere strukturbildende Schicht wirkt etwas uniform und noch etwas zu trist: Sie bildet als dunkelgrüne Signatur eine heckenartige Rahmung der Vorgärten, Arealränder, Übergangsbereiche und formt eine homogene,

organisch mäandrierende Schicht. Überlagert wird das ganze Areal von einer wenig spezifizierten Baumschicht. Als Diagramm und Absichtserklärung ist diese dreischichtige Areallesung nachvollziehbar – an ihrer atmosphärischen Wirkung und Tauglichkeit für die zu erwartende sozialräumliche Aneignung wird im aktuellen Entwurfsstand aber (noch) gezweifelt. Es fehlen, klar herausgearbeitete Erkennungsorte, Aneignungsmomente, Wasserelemente, Treffpunkte. Im Übrigen sind Aspekte wie Retention, Versickerung und Schwammstadt zu vertiefen und operabel zu machen.

Zu Beginn der Bereinigungsstufe hat ein Optimierungsdialo g zu Volumen und Geschossfläche stattgefunden. Nichtsdestotrotz scheint der Projektvorschlag den Fokus auf die Funktionalität der Nutzungsanordnung gelegt zu haben. Als zentrale Massnahme wird die «SPA»-Nutzung auf einer Ebene untergebracht und der Betrieb dadurch verbessert. Die restliche Nutzungsanordnung im Baufeld B erscheint möglich, doch sind weitere Ansätze für Flächen- und Volumenoptimierungen gegeben. Die Hotelnutzung wird im Dachgeschoss um zusätzliche Zimmer ergänzt. Ebenfalls erhält das Gebäude einen klar definierten Lobbybereich. Das Wohnhaus C1 wird bei vergrössertem Achsmass um eine Achse verkleinert. Das angepasste Mass erhöht die Qualität der Wohnräume. Demgegenüber verunklärt das neue Grundrisslayout die Entree-Situationen in den Wohnungen. Für das Erdgeschoss im Wohnhaus C2 schlagen die Verfasser:innen Atelierwohnen vor. Dieser Nutzungsvorschlag wird begrüsst. Im Baubereich E sind (noch) weitere Potentiale für Kostenoptimierungen erkennbar. Obwohl einige Optimierungsvorschläge eingebracht und umgesetzt wurden, ist der Projektvorschlag wirtschaftlich weiter zu optimieren, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kosten und Erträgen zu erreichen. Um die Gesamtwirtschaftlichkeit sicherzustellen, ist es einerseits unerlässlich, eng mit der Investorin, dem Realisierungsträger und den Betreibern zusammenzuarbeiten. Andererseits ist eine Reduktion der Baukosten, eine Steigerung der Flächeneffizienz sowie eine Erhöhung des Ertragspotenzials und der betrieblichen Synergien in allen Projektteilen erforderlich.

Die Anforderungen an die Mobilität wurden durch das Team sehr gut aufgenommen. Die Umsetzung des geforderten Mobilitätskonzept ist plausibel und benutzerfreundlich. Sowohl die qualitativen als auch die quantitativen Vorgaben wurden mehrheitlich gut eingehalten. Einzig bei den Velokurzzeit-Abstellplätzen im Freiraum zweigt sich ein Defizit. Wege von den öV-Haltestellen zum Areal sind adäquat gestaltet. Auch die Durchwegung des Areals ist gut umgesetzt. Einzig die geforderte Durchfahrt auf der Seeterrasse scheint noch etwas schmal. Gut und attraktiv gelöst ist die Veloparkierung im Untergeschoss, erschlossen durch eine befahrbare Velorampe. Auch die Anlieferung und die UFC-Anlagen sind gut umgesetzt. Die Vorfahrt zum Hotel ist möglich. Weiter ist die Mobilitätsstation für Zweirad-Sharing sinnvoll angeordnet. Es fehlen weitere kleinere Themen wie Kinderwagenräume. Ausserdem ist die Zufahrt zu den Parz. 1479 und 1894 weiter zu vertiefen.

Der Entwurf sticht auf Ebene Nachhaltigkeit sehr positiv hervor. Die Basis zur Einhaltung der Richtwerte und Zusatzanforderung nach SIA 2040 und greenproperty ist gegeben. Drei Bestandsgebäude werden in Teilen weiter genutzt. Die Treibhausgasemissionen in Erstellung sind damit als positiv zu bewerten. Untermauert wird die gute Ausgangslage durch die ebenerdige Anordnung der Schwimmbecken. Somit wird auf einfache Art Treibhausgasemissionen in der Erstellung und im Betrieb eingespart. Der Entwurf weist kompakte Gebäude mit guten Gebäudetiefen auf. Weiter sind keine Vor- und Rücksprünge erkennbar. In Kombination mit einem tiefen Fensterflächenanteil tragen diese Aspekte zu einem reduzierten Heizenergiebedarf bei. Hinsichtlich Eigenstromproduktion sind die grossen Dachflächen vorgesehen. Schwieriger stellt sich die Situation auf Ebene Tageslicht dar. Grosse durchgehende Balkone führen teils noch zu einem ungenügenden Ergebnis.

Die Projektstudie setzt das Nutzungskonzept in einer städtebaulich und architektonisch erstklassigen und zeitgemässen Lösung um. Die vorliegende Projektstudie sowie der erprobte Dialog mit den inspirierten und motivierten Planungspartner:innen stellen eine belastbare und qualitätsversprechende Grundlage dar, um einen für die Bevölkerung von Stadt und Region Zug ausgesprochen attraktiven Ort zu schaffen. Defizite werden noch im Freiraum und der Sicherstellung der notwendigen Gesamtwirtschaftlichkeit geortet. Es braucht weitere Optimierungen und eine sorgfältige Überprüfung der Rahmenbedingungen und Bestellungen, welche nur durch das gemeinsame Engagement der Projektträgerschaft, des Planungsteams und der Stadt und des Kanton Zug geleistet werden kann.

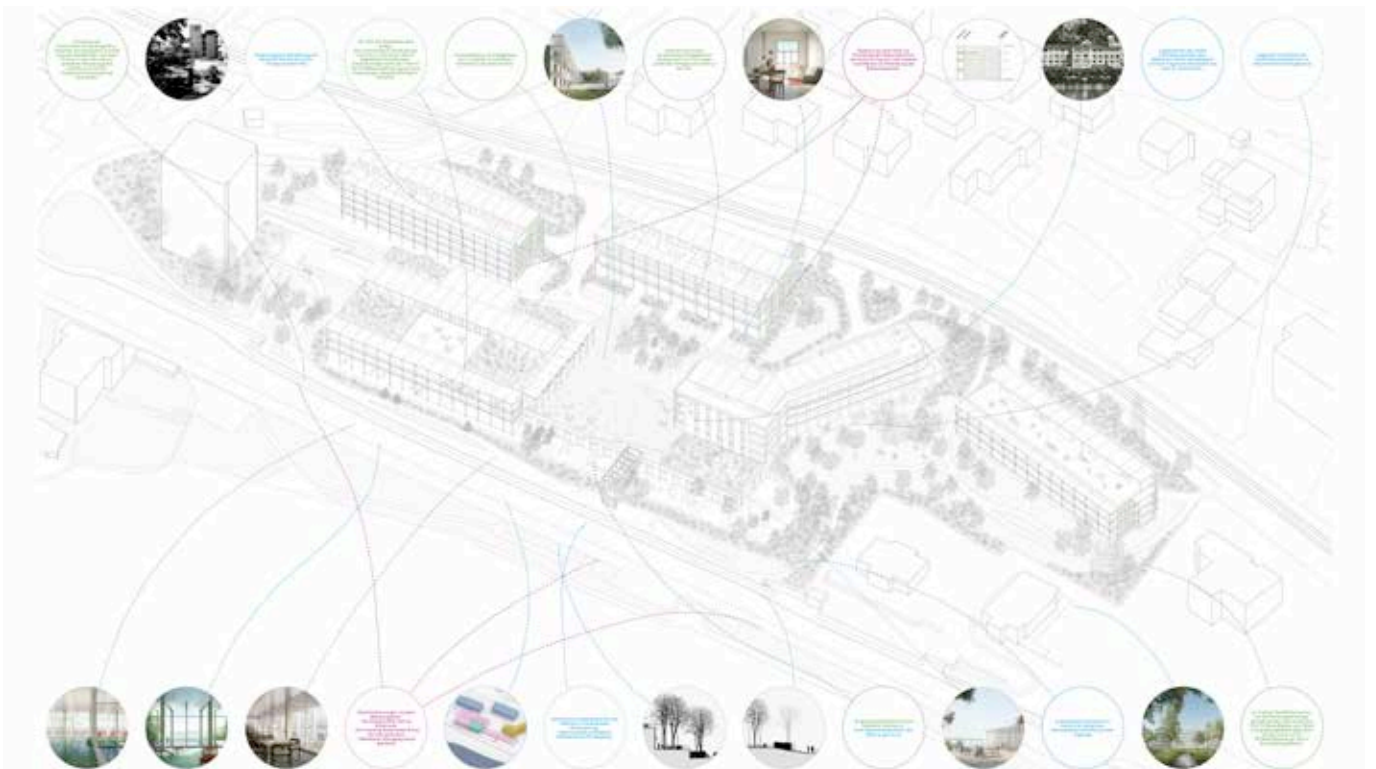


Innenvisualisierung





Modellfotos



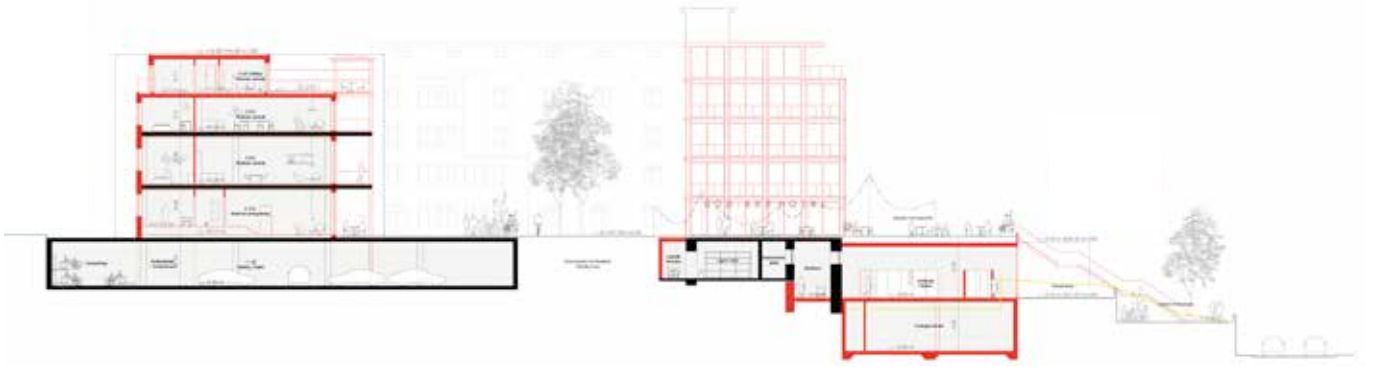
Übersicht Projektanpassungen der Bereinigungsstufe



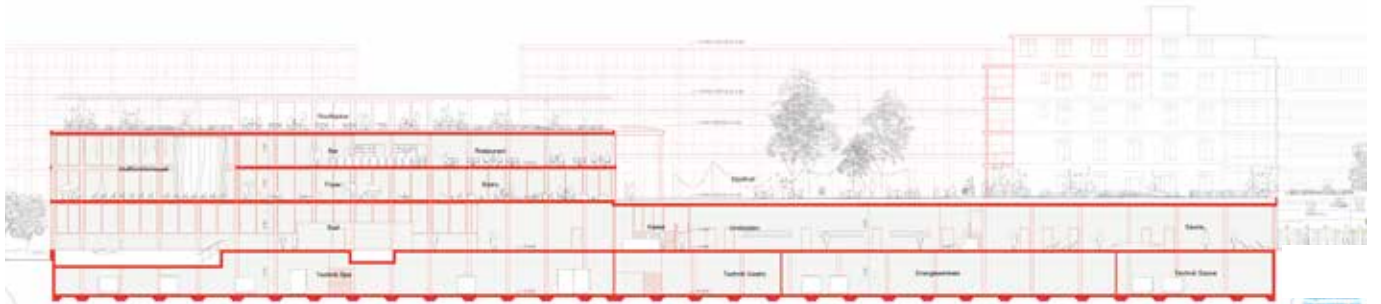
Erdgeschoss (Ebene Stadthof)



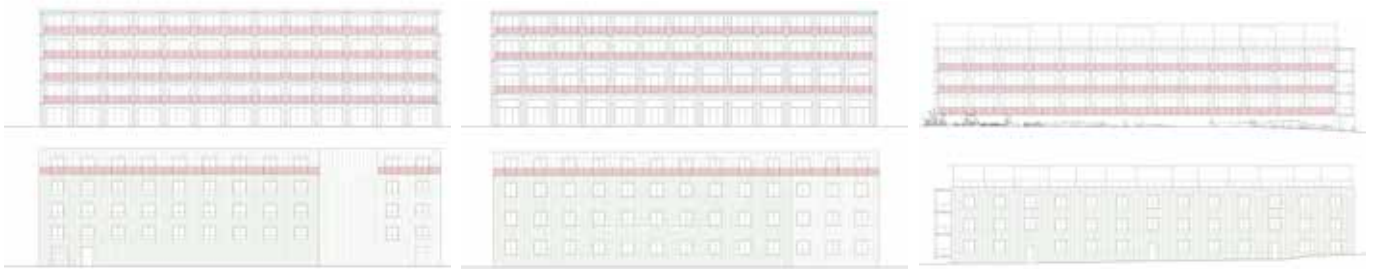
Untergeschoss (Ebene Seeterrasse)



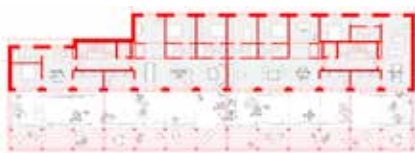
Schnitt Baufeld C1 / B



Schnitt Baufeld B / D



Ansichten Baufeld C1 / C2 / E



Attika



Attika



Attika



OG 1



OG 1



OG 1



EG



EG



EG

Grundrisse Baufeld C1 / C2 / E





## Armon Semadeni Architekten und Krebs und Herde

### Städtebau & Architektur

#### **Armon Semadeni Architekten GmbH**

Grubenstrasse 40, 8045 Zürich

Armon Semadeni, Anna Panourgia, Salvatore Maria Sebastiano, Mariantonietta Irene Gadaleta, Carla Rhiner, Sandro Lenherr

### Landschaftsarchitektur

#### **Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten**

Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Matthias Krebs, Sigrid Pichler, Monia Buongiorno, Nikola Knoll

### Beigezogene Fachrichtungen / Spezialisten

#### **dsp Ingenieure + Planer AG (Bauingenieur)**

Zürichstrasse 4, 8610 Uster

Bruno Patt

#### **Meierhans + Partner AG (Gebäudetechnik)**

Bahnstrasse 8, 8603 Schwerzenbach

Rolf Kussmann

#### **F. Preisig AG (Verkehr)**

Schreinerstrasse 1, 9000 St. Gallen

Jens Dreyer

#### **Zostera Brandschutzplanung GmbH (Brandschutz)**

Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich

Matthias Schäpper

# Projektbeschreibung

Der Wettbewerbsbeitrag setzt sich präzise mit den Vorgaben des Bebauungsplans auseinander und entwickelt dabei eine kompakte Setzung der Baukörper. Weiterhin bleiben der Stadthof wie auch die Seepromenade die identitätsstiftenden Aussenräumen des Areals. Der Seepromenade wird nach der Überarbeitung noch ein höherer Stellenwert beigemessen, was hinsichtlich der Nutzungen durchaus sinnvoll erscheint. Der Stadthof wird dadurch aber auch zum rückwertigen Raum degradiert. Die Adressbildung wird folglich etwas verunklärt. Man könnte sich den Stadthof weniger städtisch, dafür etwas grüner vorstellen. Während die Setzung der Wohnbauten räumlich keine Fragen aufwirft, entstehen welche im Baubereich B im Verhältnis zwischen Bauvolumen und seinen umliegenden Aussenräumen. Dabei ist anzumerken, dass der Bebauungsplan selbst bei dieser Fragestellung etwas unpräzise formuliert ist.

Räumlich wurden die Baukörper sehr gut durchgestaltet. Die Orthogonalität der Baukörper, die Balance von Grossmassstäblichkeit im Baubereich B und den kleineren Volumen der übrigen Baubereiche wurden weiter verfeinert und ansprechend ausgelotet. Das gezeigte Repertoire bei den Wohnbauten ist überzeugend gelungen, lediglich der Hauptbau in seiner architektonischen Sprache noch nicht vollends. Das Prinzip der Schichtung in der Fassadengliederung – auch wenn dieses dem Schnitt entspricht – erscheint wenig repräsentativ und eher anonym. Innenräumlich hat insbesondere der Hauptbau trotz Optimierungsmassnahmen nichts an seiner räumlichen Qualität eingebüsst. Der Bad- und Spabereich hat in den Obergeschossen und auf dem Dach einen wunderbaren Ort gefunden.

Mit der Überarbeitungsstufe wird die Hierarchie der Freiräume und deren ortsangepasste Nutzungsintensität in Bezug auf den Areal- und Stadtkontext neu eingestellt: Der Stadthof wird zum Quartierfreiraum, die Seeterrasse wird als prioritärer Freiraum von gesamtstädtischer Bedeutung betrachtet. Ein elementarer Paradigmenwechsel, dessen Umdeutung vom Stadthof zum Quartierfreiraum mit der neuen Erdgeschosswohnnutzung vom Baufeld C2 und der Einbindung des Hotels in den Parkraum als sinnvoll erscheint, jedoch in seiner Massstäblichkeit und Ausformulierung im

Arealkontext konkurrenzierend zur Seeterrasse wirkt. Die Bedeutung der Seeterrasse als «prime site lakeside» bedingt im selben Zug eine neue Präsenz im Areal- und Stadtkontext, was im Gremium kontrovers diskutiert und übergeordnet in ihrem Verhältnis zur Grösse, Nutzung und den Besucherfrequenzen als überdimensioniert eingestuft wird. Begrüsst wird die Wasserszenerie; auch wenn in reduzierter Form, trägt diese wesentlich zur Identität des Areals bei.

Die Verfasser:innen: sind im Rahmen der Bereinigungsstufe auf die massgeblichen Fragen zur Wirtschaftlichkeit und zum Betrieb eingegangen. Im überarbeiteten Projektvorschlag sind zielführend eigene Optimierungsansätze umgesetzt. Vor diesem Hintergrund überzeugt die Nutzungsanordnung des Gebäudes im Baubereich B nach wie vor und hat sich teilweise sogar verbessert. Die geschickte Anpassung des Gebäuderasters verkleinert den Fussabdruck, ohne die Funktionalität einzuschränken. Diese Massnahme erhöht die Kompaktheit des Volumenkörpers und bringt den Projektbeitrag näher an ein wirtschaftlich vertretbares Bauvorhaben. In Zusammenarbeit mit den Betriebsexperten ist eine optimierte Funktionalität der Hauptnutzungen erreicht worden. Beim Hotelangebot im Baubereich D wird die Eingriffstiefe reduziert. Diese Massnahme senkt die Erstellungskosten geringfügig. Die Wohnbauten C1 und C2 setzen auf angepasste Nutzungsszenarien in den Erdgeschossen und konzentrieren diese sinnvoll. Das Gebäude C1 wird in der Länge reduziert, was wiederum zu kompakteren Wohnungen führt und das Grundrisskonzept weiter stärkt. An beiden Wohnbauten werden zugunsten von mehr Wohnraum die Fassadenrücksprünge reduziert oder ganz weggelassen. Das Wohnhaus im Baubereich E ist grundrisstechnisch neu organisiert und nähert sich damit strukturell den übrigen Wohnbauten an. Der Wohnungsspiegel orientiert sich an den Vorgaben. Das neu allseitig orientierte Haus überzeugt durch die klare Grundrissstruktur. Schliesslich sind mit der Projektüberarbeitung Flächen- und Volumenoptimierungen ohne architektonische oder nutzungsbezogene Einbussen an den richtigen Stellen erfolgt. Zusätzlich hat der Projektvorschlag an Einfachheit gewonnen. Nichtsdestotrotz werden die erforderlichen Optimierungsziele für

eine wirtschaftliche Umsetzung (noch) nicht vollständig erreicht.

Das Team hat sich im gesamten Prozess detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt und die Anforderungen präzise umgesetzt. Die Umsetzung des geforderten Mobilitätskonzept ist sehr realistisch und benutzerfreundlich. Sowohl die Bebauungsplan-Vorgaben als auch die quantitativen Vorgaben wurden eingehalten, wie beispielsweise die Anzahl Auto-Parkplätze oder Veloabstellplätze. Die Wege von den öV-Haltestellen zum Areal sind adäquat und attraktiv gestaltet. Auch die Durchwegung des Areals ist gut umgesetzt. Positiv hervorzuheben ist weiter die Veloparkierung im Untergeschoss, erschlossen durch eine befahrbare Velorampe. Auch die Anlieferung und die UFC-Anlagen sind gut gelöst. Die Vorfahrt zum Hotel ist zwar etwas entfernt, aber praktisch umgesetzt. Weiter ist die Mobilitätsstation für Zweirad-Sharing sinnvoll angeordnet. Es fehlen nur kleinere Themen wie Kinderwagenräume. Ausserdem ist die Zufahrt zu den Parz. 1479 und 1894 fraglich.

Dieser Entwurf vermag auf Ebenen Energie und Nachhaltigkeit nicht gänzlich zu überzeugen. Die Richtwerte sowie Zusatzanforderung nach SIA 2040 sowie greenproperty wären nur schwierig einzuhalten. Für einen effizienten Betrieb sind die Gebäude (noch) zu wenig kompakt. Zwar wird eine einfache Fassadenabwicklung, die fast ohne Vor- und Rücksprünge auskommt, gewählt, jedoch wird dieser Ansatz durch schmale Gebäude teilweise torpediert. Weiter werden für die Photovoltaikanlage knapp die Mindestflächen vorgesehen. Auf Ebene Erstellung kann dieser Entwurf nicht vollends überzeugen. Hierzu trägt neben der hohen Gebäudehüllzahl die – bereits in der Machbarkeitsstudie vorgesehenen – Platzierung des Schwimmbeckens im Obergeschoss des Baubereiches B bei. Wie im Programm vermerkt, wird der denkmalgeschützte Flügel im Hotel weiterverwendet. In Kombination mit der Wiederverwendung einzelner Geschosdecken folgt ein positiver Effekt auf Ebene Erstellung. Dieser wird jedoch als eher gering eingeschätzt. Positiv wird mit den Veloabstellplätzen umgegangen. Es sticht hervor, dass das Angebot gut auf dem Areal verteilt ist und sowohl für Kurz- als auch Langparkierer ausgelegt ist. Weiter wird

das Tageslicht als ausreichend bewertet.

**Wie erwartet führt das Team mit leidenschaftlicher Präzision, dem Fokus auf Atmosphäre und Aufenthaltsqualität sowie der Auseinandersetzung mit den heutigen Themen «going green» und «going blue» das Projekt weiter. Und doch scheint es mit den Vorgaben aus der Machbarkeitsstudie und den ökonomischen Zwängen nicht abschliessend zu gelingen, ein stimmiges Ganzes zu erlangen, dessen Massstäblichkeit dem Ort und den betrieblichen Vorgaben vollends gerecht werden kann.**



Innenvisualisierungen





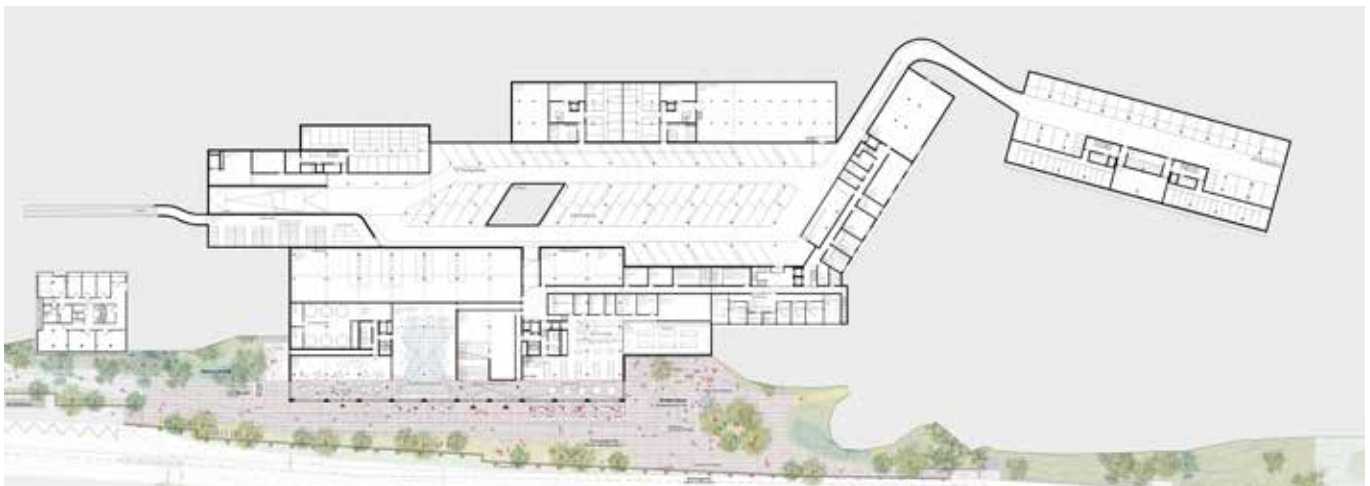
Modellfotos



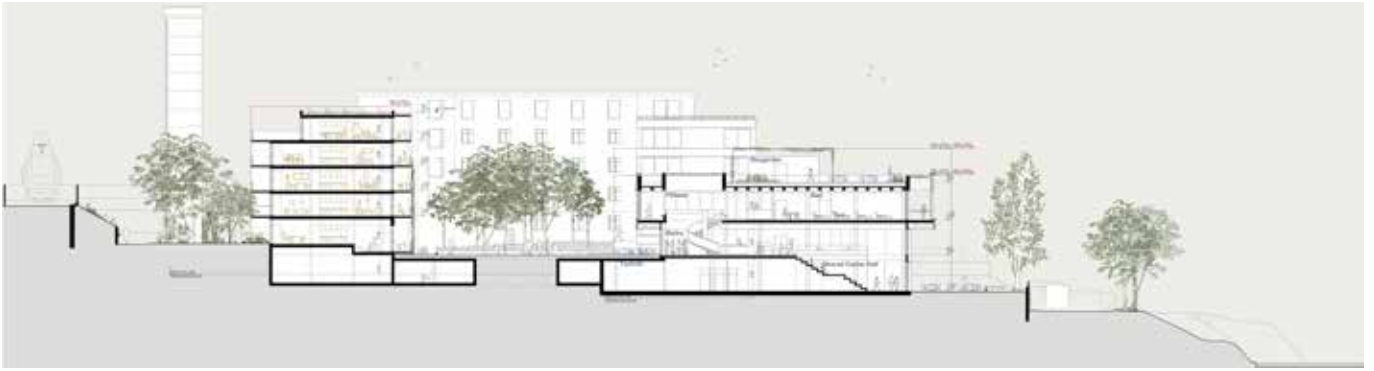
Situationsplan



Erdgeschoss (Ebene Stadthof)



Untergeschoss (Ebene Seeterrasse)



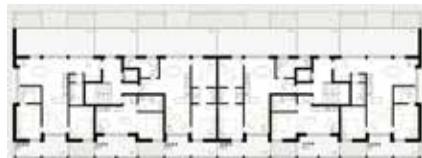
Schnitte



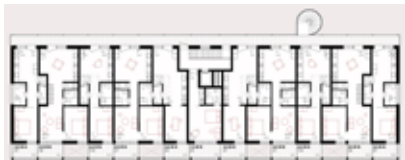
Ansichten Baufeld C1 / E



OG 4



OG 4



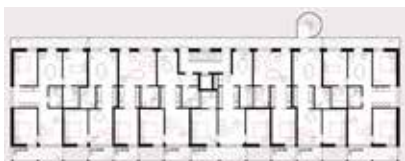
OG 3



OG 3



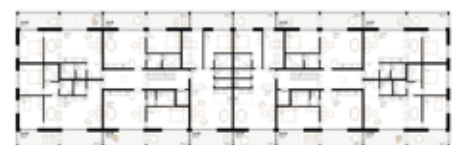
DG



OG 2



OG 2



Regelgeschoss

Grundrisse Baufeld C1 / C2 / E



# Projektbeschriebe Architekturwettbewerb im Dialog



# Armon Semadeni Architekten und Krebs und Herde

## Städtebau & Architektur

### **Armon Semadeni Architekten GmbH**

Grubenstrasse 40, 8045 Zürich

Armon Semadeni, Anna Panourgia, Salvatore Maria Sebastiano, Mariantonietta Irene Gadaleta, Carla Rhiner, Sandro Lenherr

## Landschaftsarchitektur

### **Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten**

Lagerplatz 21, 8400 Winterthur

Matthias Krebs, Sigrid Pichler, Monia Buongiorno, Nikola Knoll

## Beigezogene Fachrichtungen / Spezialisten

### **dsp Ingenieure + Planer AG (Bauingenieur)**

Zürichstrasse 4, 8610 Uster

Bruno Patt

### **Meierhans + Partner AG (Gebäudetechnik)**

Bahnstrasse 8, 8603 Schwerzenbach

Rolf Kussmann

### **F. Preisig AG (Verkehr)**

Schreinerstrasse 1, 9000 St. Gallen

Jens Dreyer

### **Zostera Brandschutzplanung GmbH (Brandschutz)**

Thurgauerstrasse 56, 8050 Zürich

Matthias Schäpper



# Projektbeschreibung

Im Zentrum des Areals steht im Baufeld B der «Süd-See Hub» mit seinen öffentlichen Gastronomie-, Wellness- und Eventnutzungen. Der zweigeschossige Gebäudekörper ist horizontal stark gegliedert und schafft durch seine grosszügige und durchlässige Schicht zur Seestrasse (Foyer) sowie seine offenen inneren Struktur sowohl räumliche als auch funktionale Beziehungen zwischen den verschiedenen Ebenen des Arealen sowie zwischen den Nutzungen im Haus. Obwohl konzeptionell klar und qualitätsversprechend, liegt hier die grosse Herausforderung zur Erreichung der angestrebten Wirtschaftlichkeits- und Effizienzziele. Eine Reduktion dieser Flächen und damit des Volumens könnte den Vorteil bieten, den teils etwas «massig» wirkenden Baukörper zu reduzieren und die räumlich teils engen Situationen im Nahbereich des Baukörpers zu entspannen. In diesem Zusammenhang ist auch nochmals ein besonderes Augenmerk auf die Fuge zwischen den Baubereichen B und D zu legen, welche hinsichtlich Dimension, Aktivierung und Gestaltung noch nicht ganz zu überzeugen vermag. Hier gilt es u.a. zu prüfen, wie dieser Freiraum noch stärker dazu dienen könnte, den hinterliegenden Stadthof mit der Seeterrasse zu verbinden. Das Hotel im Baubereich D wird im Innern gelungen umgesetzt. Anstatt der Wiederherstellung des historischen Flugdachs wird der Erhalt des späteren Umbaus vorgeschlagen, was möglich ist. Bei den Wohnbauten in den Baufeldern C1/C2 und E schlagen die Verfasser:innen einfache Holz- bzw. Holzhybridbauten mit beidseitigen Balkon-/Laubenschichten vor. Sie sind einfach und strukturiert und lassen effiziente und qualitätvolle Wohnungen zu. Die Gestaltung der Gebäude bildet die Konstruktion und somit eine gleichmässige Rasterung ab. Die gestalterische Unterscheidung der Typologien ist nachvollziehbar. Die Zugänge der Wohnnutzung von der Seite Bahndamm ist nachvollziehbar, da der Raum dadurch alltäglich belebt wird. Architektonisch kann der Beitrag die Erwartungen noch nicht erfüllen. Die Architektur und der Ausdruck der Bauten wirken relativ streng, etwas «monochrom» und hinsichtlich der angestrebten «gastlichen» Atmosphäre des neuen Stadtbauwerks aus Sicht des Gremiums fraglich. Hier gilt es zu prüfen, mittels welchen alternativen Mitteln die von den Verfasser:innen angestrebte «kontemplative Sinnlichkeit» erreicht werden kann.

Der Zugang zum Areal erfolgt entlang eines schmalen Wassertisches unter hoch aufgeasteten Bäumen. Dieses Moment wird als sympathische Willkommensgeste gewürdigt. Bedingt durch die Volumetrie der Baukörper ist der lange Stadtraum entlang des Hubs etwas zu schmal und zu urban geraten. Er mündet auf den offenen, ebenfalls langgestreckten Stadtplatz/ Stadthof im Norden. Dieser ist als Wasserplatz materialisiert, der verschiedene Aggregatzustände ermöglicht. Im trockenen Zustand kann er als offener Stadtplatz vielseitig genutzt werden. Die angrenzende Baumhalle mit hoch aufgeasteten Bäumen erzeugt eine schwebende Baumwolke mit wohltuender Schattenwirkung. Zur gut orchestrierten grünen Bespielung kommt die blaue Spur des Wassers: Wassertisch, Brunnen, Wasserspiel, Kaskade inszenieren den Bach- und Seebezug und bilden zusammen mit der konsequenten Retention / Entsigelung das zweite Hauptthema des freiräumlichen Entwurfs. Die hangseitige Bahnpromenade ist schlüssig, die Zugangsbereiche zu den Wohngebäuden sind gut aneigenbar und verschränken sich in alle Richtungen. Defizite werden bei den Vorzonen der Geschäftsnutzungen in den hinterliegenden Baubereichen geortet. Die Seeterrasse vor dem Hub ist als platzartiger Freiraum mit lebhaftem Innen – Aussenbezug und strassenbegleitendem Baumfilter imaginiert. Der Südpark vor dem Hotel hat den Charakter eines unaufgeregten Parks (Arboretum). Die Freiraumgestaltung folgt einer überzeugten und überzeugenden Strategie des «going green» und «going blue»: Pflanzliche Momente und der Umgang mit Wasser schaffen ein Parkganzes von hoher Sinnlichkeit. Insgesamt zeigt der Projektvorschlag einen eng geknüpften Freiraumteppich von hohem Erlebnisgrad. Die Durcharbeitung der räumlichen Bezüge ist sorgfältig, die topographische Einbettung funktioniert. Das Projekt ist auf Ebene des Freiraums aufwändig und anspruchsvoll, auch im Betrieb. Aus fachlicher Sicht scheint eine Vereinfachung ohne Substanzverlust möglich.

Die Anordnung und das Zusammenspiel der Funktionen im Baufeld B zeugen von einem gewissen Pragmatismus und weisen insgesamt eine gute Funktionalität auf. Der gezeigte Entwurf stellt entsprechend eine solide Grundlage für



die Weiterbearbeitung dar. In der Weiterbearbeitung gilt es einerseits vor allem die Kompaktheit des Baukörpers sowie die Flächeneffizienz (insb. Reduktion Erschliessungsflächen) zu verbessern. Andererseits gilt es im Dialog mit den künftigen Betreibern die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen und synergetischen Betrieb der verschiedenen Nutzungselemente im Baufeld weiter zu optimieren. Das Hotelangebot im Baubereich D funktioniert im Grundsatz. Hier gilt es die teilweise hohe Eingriffstiefe in den Bestand zu prüfen sowie – falls möglich – die Flächeneffizienz weiter zu erhöhen. Bei den Wohn- und Gewerbenutzungen in den Baubereichen C1/C2 und E wird die Diversität und rationelle Struktur der Wohnungen sowie die Lage der preisgünstigen Wohnungen gewürdigt. Jedoch ist im Besonderen eine Erhöhung Flächeneffizienz und eine Validierung der Vertikalerschliessungen (insb. Notwendigkeit von 2 Treppentürmen bei C1) angezeigt. Generell sind die Gesamtinvestitionen zu hoch und es muss zusammen mit der Investorin, der Realisierungsträgerin und den Betreibern eine mögliche Reduktion der Kosten (bspw. Freiraum, Konstruktionsart) und eine Steigerung der Flächeneffizienz in allen Baubereichen sowie – trotz guter Ausgangslage – eine weitere Erhöhung der betrieblichen Synergien und Effizienz im Baubereich B angegangen werden.

Das vorliegende Erschliessungs- und Parkierungskonzept ist im Grundsatz stimmig und die Vorgaben fast vollständig und logisch umgesetzt. Zu validieren sind die Lage der Hotelzufahrt (ev. näher zu Hoteleingang) und die Sicherstellung der gemäss Bebauungsplan zwingend vorgegebenen Zufahrt auf die Seeterrasse. Weiter gilt es den Nachweis der Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (inkl. Quartiersammelstelle) zu erbringen. Die hier festgestellten Mängel sind im Rahmen der Überarbeitung zu beheben.

Dieser Entwurf befindet sich hinsichtlich Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb im Mittelfeld. Hierfür verantwortlich sind die nur durchschnittlichen Kennzahlen hinsichtlich Kompaktheit, Fensterflächenanteil sowie Aushub. Als Hypothek für die Treibhausgasemissionen wird die Anordnung der Schwimmbecken eingestuft. Diese befinden sich im ersten Obergeschoss oberhalb des Multifunktionssaals. Damit die

Nachhaltigkeitsziele erreicht werden können muss auf Ebene Betrieb die Photovoltaikanlage besser adressiert werden. Weiter wird eine angemessene Tageslichtversorgung aufgrund beidseitig durchgehender Balkone schwierig. Dies gilt es in der Weiterbearbeitung zu validieren.

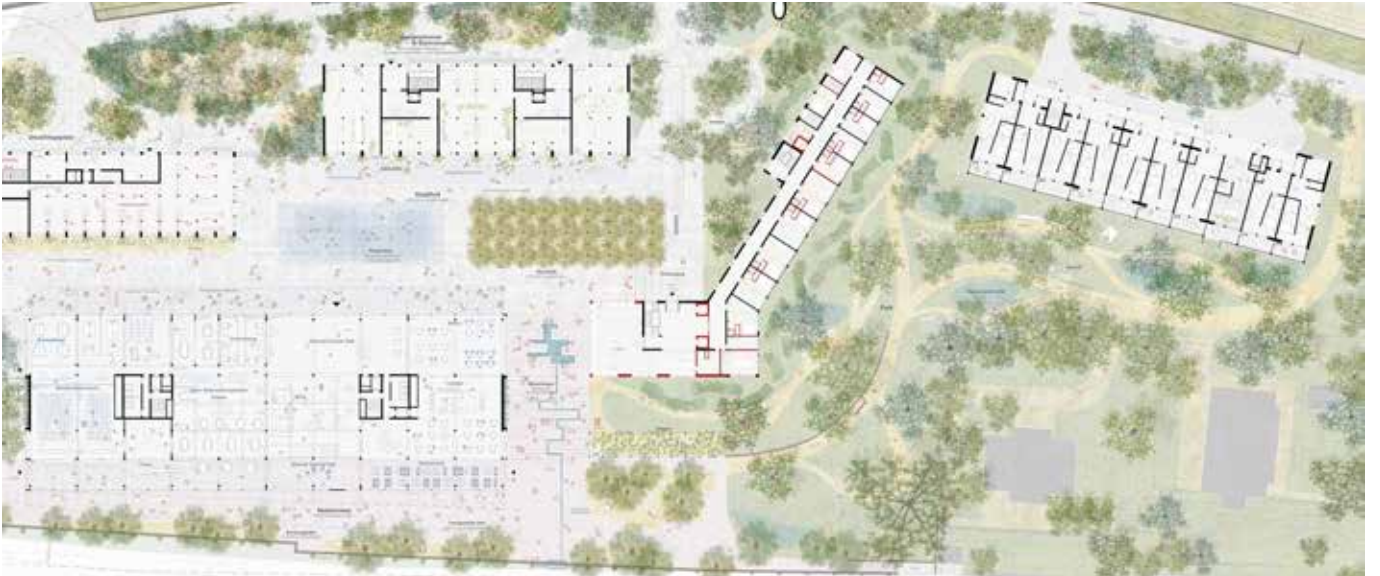
**Der städtebauliche klare und solide Ansatz von «Le Navi» überzeugt. Die klare Anordnung der geometrisch einfachen Gebäudevolumen, der gekonnte Umgang mit der Topografie und die sorgfältige Durcharbeitung der räumlichen Bezüge und Qualitäten des Freiraumes versprechen besondere Qualitäten und eine ortsspezifische Lösung. Weniger zu überzeugen vermag aktuell die architektonische Sprache und Ausdruck der Bauten sowie die Engstelle zwischen Baubereich B und C1. Zur Sicherstellung der betrieblichen Effizienz und Anforderungen sowie der Herstellung der notwendigen Gesamtwirtschaftlichkeit gilt es u.a. die die Kompaktheit und Effizienz der Bauten weiter zu erhöhen sowie eine Vereinfachung des Freiraumes ohne Substanzverlust zu prüfen.**



Modellfotos



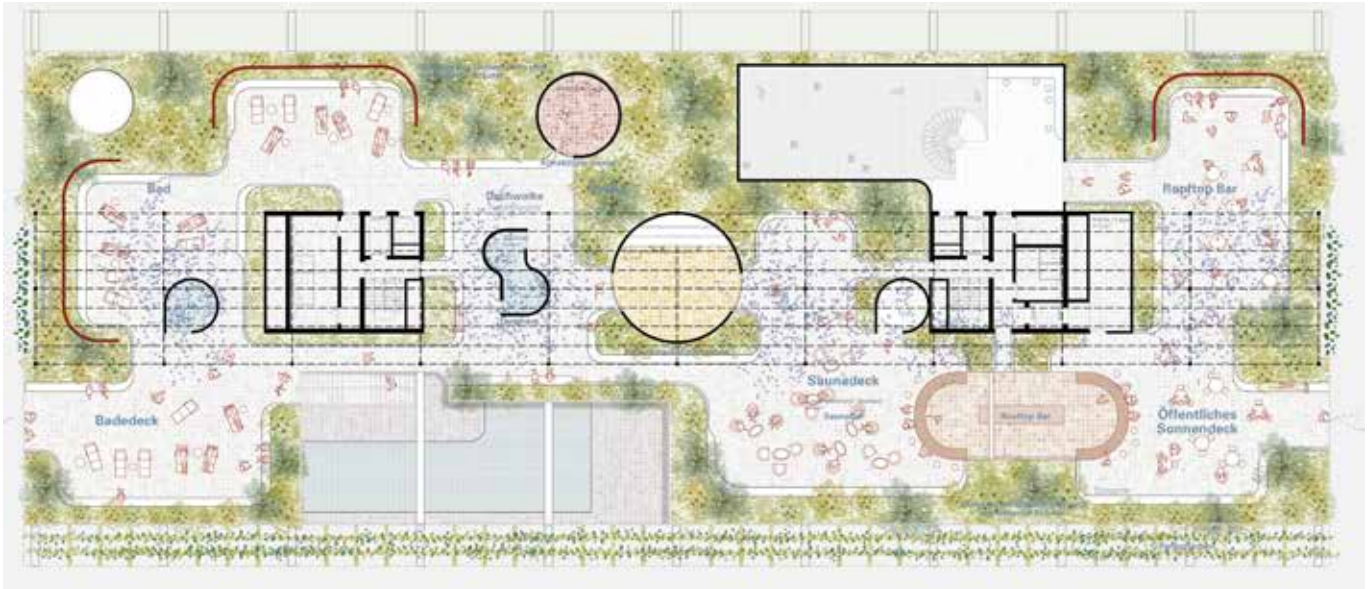
Situationsplan



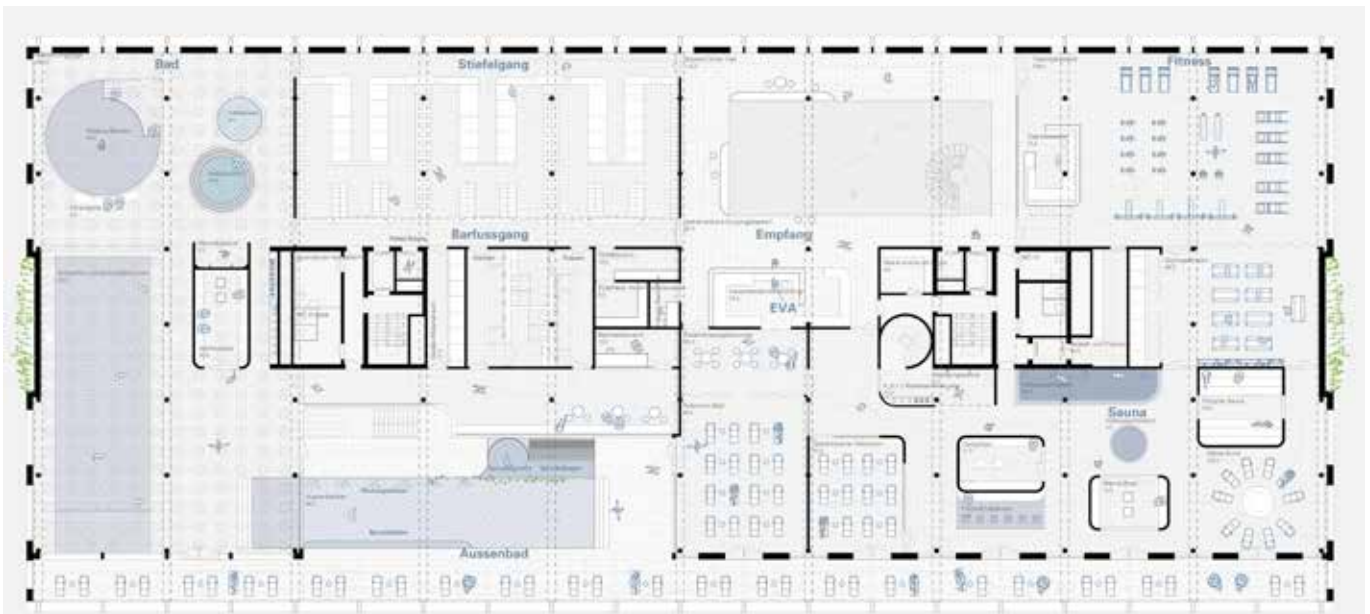
Erdgeschoss und Umgebung



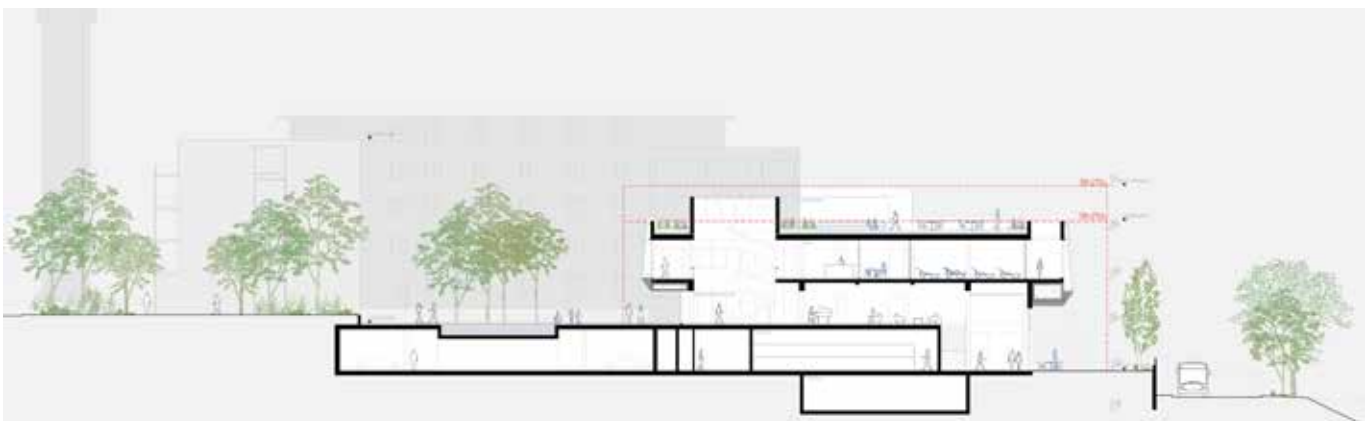
Visualisierung Skygarden



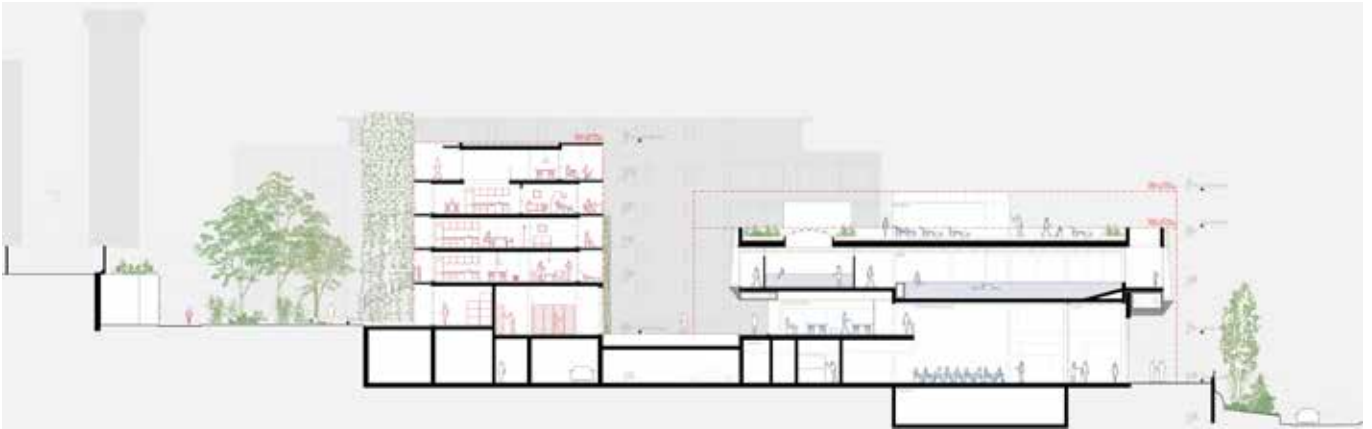
DG



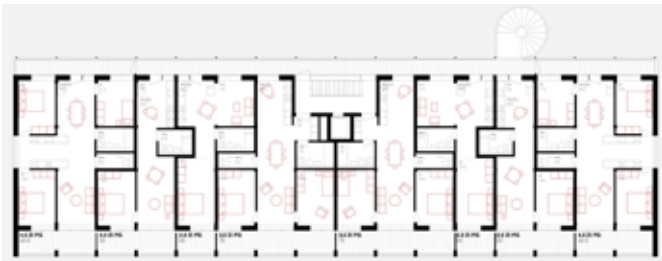
OG 1  
Grundrisse Baufeld B



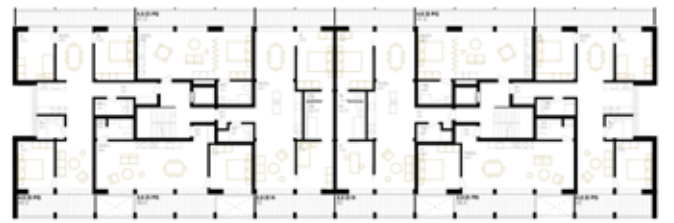
Schnitt Baufeld B



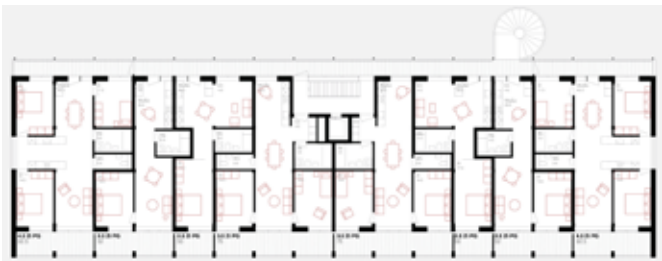
Schnitt Baufeld C1 / C2



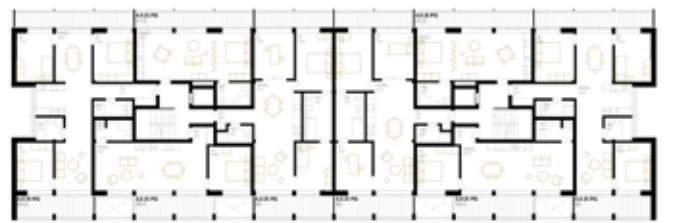
OG 2



OG 2



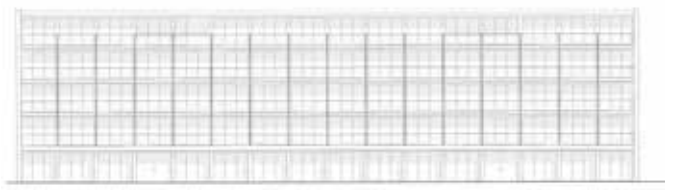
OG 1



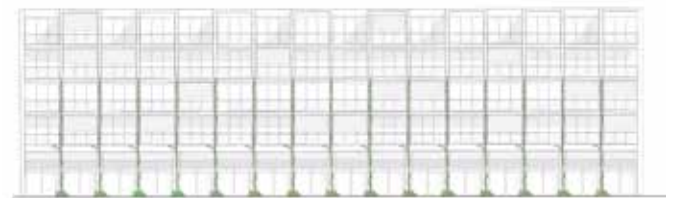
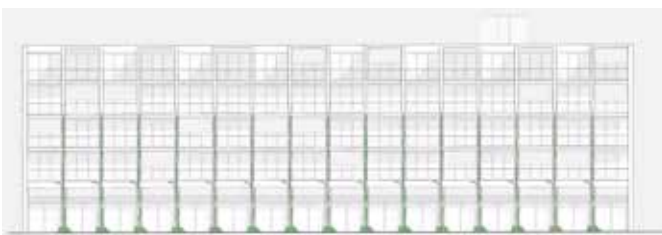
OG 1



Grundrisse und Ansichten Baufeld C1

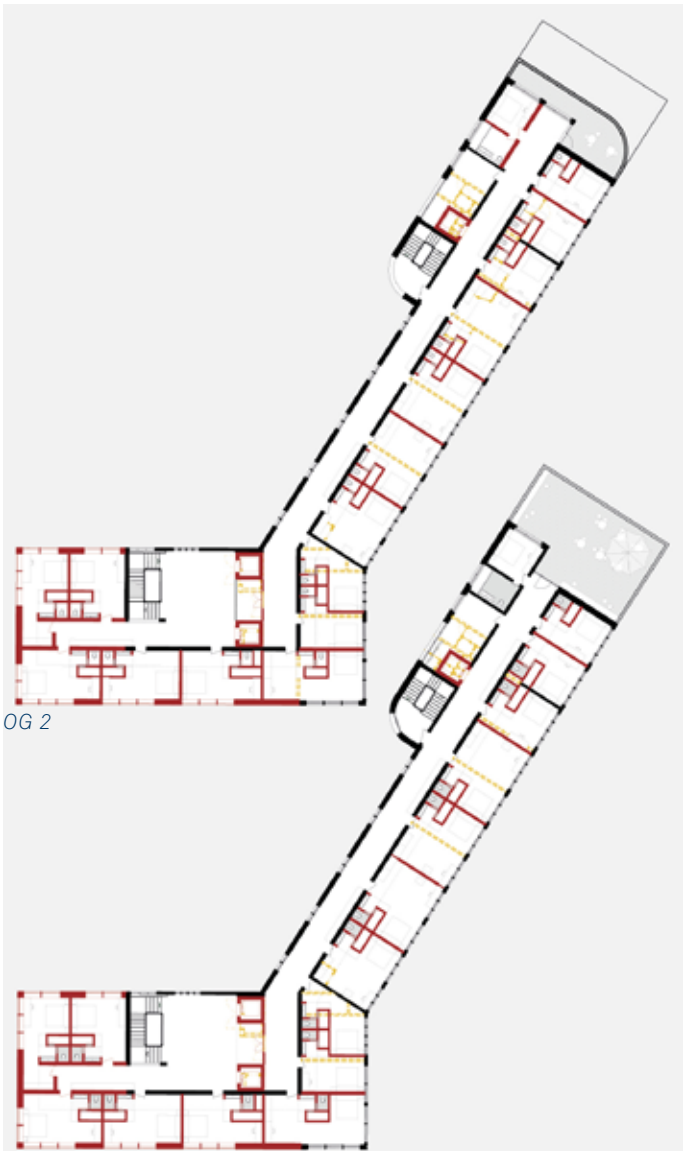


Grundrisse und Ansichten Baufeld C2

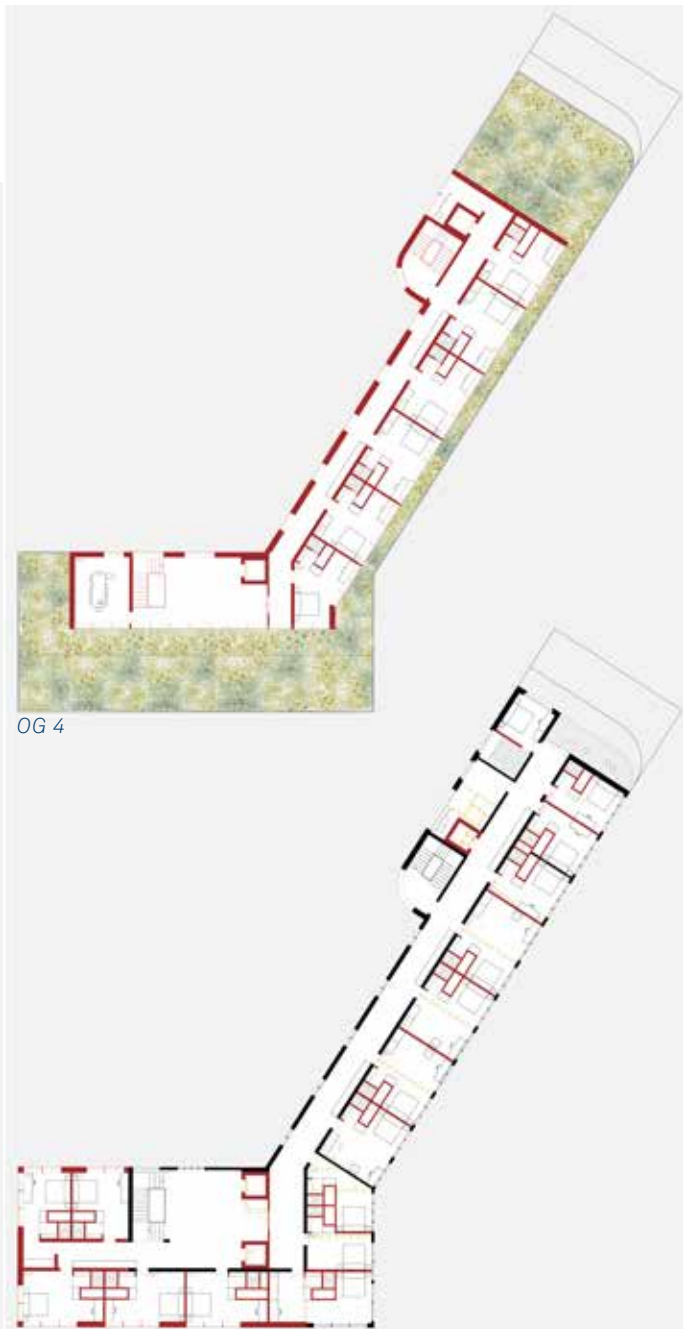




Innenvisualisierungen



OG 2



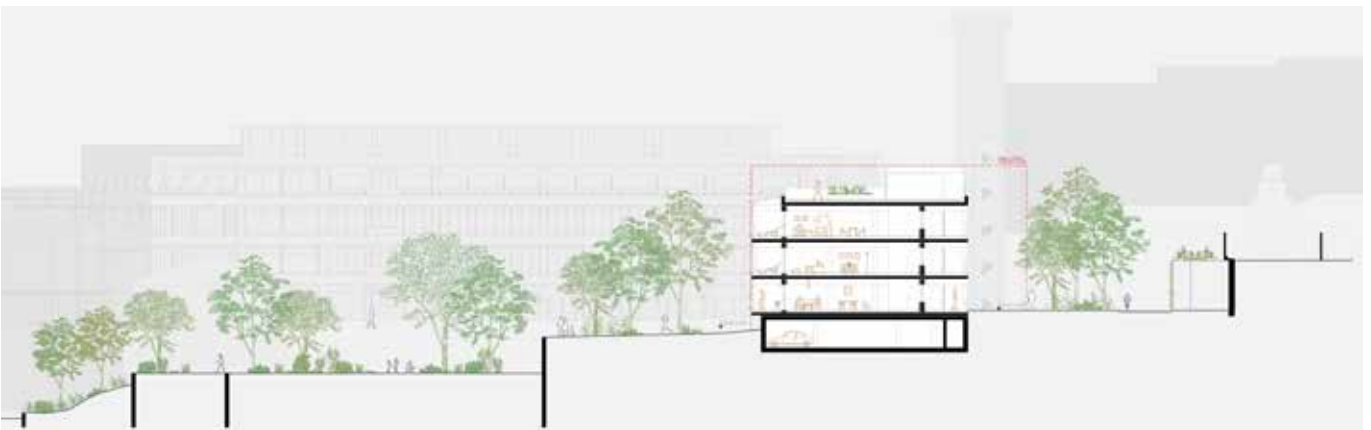
OG 4

OG 3

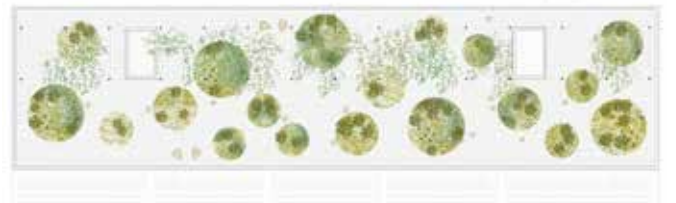
OG 1  
Grundrisse Baufeld D



Visualisierung Baufeld E und Park



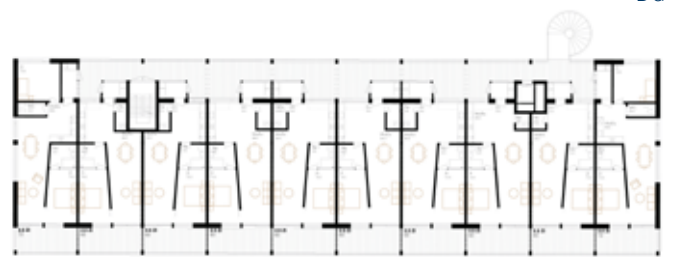
Schnitt Baufeld E



DG



Ansichten Baufeld E



OG 1 / OG 2  
Grundrisse Baufeld E





## Christ & Gantenbein und Vogt Landschaftsarchitekten

### Städtebau & Architektur

**Christ & Gantenbein AG**  
Spitalstrasse 12, 4056 Basel

Emanuel Christ, Christoph Gantenbein, Cloé Gattigo, Melina Alpani, Moritz Heinzerling, Calvin Liang, Eleonora Valle

### Landschaftsarchitektur

**Vogt Landschaftsarchitekten AG**  
Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich

Günter Vogt, Ralf Voss, Hanna Klinger

### Beigezogene Fachrichtungen / Spezialisten

**Schnetzer Puskas Ingenieure AG (Bauingenieur)**  
Aeschenvorstadt 48, 4051 Basel

Dr. Kevin M. Rahner



# Projektbeschreibung

Die Verfasser:innen der Machbarkeitsstudie, entwerfen nicht einfach Gebäude und Infrastrukturen hierfür weiter, sondern hinterfragen ihre eigene Vorgabe grundsätzlich. Resultierend daraus werden drei Thesen als konzeptioneller Ansatz genannt, wobei vor allem der Umgang mit den Bestandstrukturen und die Ausarbeitung der Terrasse als Ausgangspunkt dienen, welche sich gegenseitig bedingen. Die dritte These, eine architektonische, mit weissen Loggien als verbindendes und Identität stiftendes Element, wird subtil eingeführt. Einzig die Loggia seitlich am Hotelbau wird von der Denkmalpflege in seiner Grösse hinterfragt. Die neue Terrasse wird zwischen der Eingangshalle des Hotels und der Süd-See Hall aufgespannt und bildet den Abschluss und Kante des sogenannten Stadthofes, Richtung See. Die Drehung des Stadthofs und die anschliessende Reaktion der Ausformulierung des Platzes und des ihn flankierenden Grünraums, wirkt stadträumlich befreiend. Es entsteht eine Konzentration des Ausblickes auf den See und eine Entspannung für anderen Bereich des Stadthofs und den angrenzenden Bauten, die Linearität der Machbarkeitsstudie wird aufgebrochen. Der bestehende Pavillon, welcher dem Hotel vorgelagert ist, wird selbstverständlich ins Ensemble integriert und rahmt die Seeterrasse auf der unteren Ebene. Durch eine einfache Überlagerung der bestehenden Bauten und den möglichen Volumen der Machbarkeitsstudie bzw. des Bebauungsplanes, werden die Bestandsbauten dahingehend transformiert, das sinnvolle Elemente beibehalten werden können und Nutzungen zugeschrieben werden. Ein offensichtliches nachhaltiges Vorgehen wird hier praktiziert. Das Untergeschoss mit Tiefgarage wird mehrheitlich übernommen, die Wohnbauten bekommen teilweise aus dem Bestand heraus überhohe Geschosse, die für die unteren Wohngeschossen sinnvoll sind. Im Baufeld B dient der Süd-See Hall die Hälfte der bestehenden Struktur als Rücken mit dienenden Räumen und Erschliessung zu den überhohen Bereichen, welche Richtung See neu erstellt werden. Obwohl konzeptionell klar, liegt darin betrieblich auch die grosse Schwäche. Das Bad ist zwar statisch und bezüglich Nachhaltigkeit auf der richtigen Ebene, dies vor allem im Angesicht der ökonomischen Zwänge, betrieblich wird es aber mit dem

Fitness- und Wellness-Bereich über drei Geschosse verteilt, was sehr nachteilig ist. Der Ausblick über die Wasseroberfläche des Sees erzeugt eine kontemplative Spannung, die Nähe und Einblicke von der Seeterrasse ins Bad sind aber nicht gelöst. Die Struktur der grossen Halle darüber mit Saal, Foyer und Atelier ist stützenlos und somit flexibel unterteilbar. Den drei grossen Räumen vorgelagert ist eine einheitliche tiefe Loggia-Schicht Richtung See, als attraktiver eher privater Aussenraum für Anlässe. Das denkmalgeschützte Hotel im Baubereich D wird in den Zimmerstrukturen sanft umgebaut, was gute und verschiedene Hotelzimmer ergibt. Die Loggia an der Westfassade, welche den Abschluss der Schnittstelle zum Abbruch thematisiert, soll überdenkt oder einfach reduziert werden. Die Wohnbauten in den Baufeldern C1/C2 und E sind als Holzbauten sehr einfach strukturiert, als zwei- oder drei-bündige Gebäude mit kurzen Spannweiten, was den Holzbau charakterisiert. Die Zugänge der beiden Wohnhäuser von der Seite Stadthof ist sinnvoll, da der Raum dadurch alltäglich belebt wird. Die Loggia-Schicht bildet jeweils die Hauptfront zum öffentlichen Raum. Die obersten Geschosse haben tiefe Dachterrassen. Die Ausformulierung der Attika muss mit den Vorschriften des Bebauungsplans nochmals geprüft werden. Architektonisch kann der Beitrag die hohen Erwartungen erfüllen, und dies mit sehr einfachen, aber kräftigen Mitteln. Die wiederholenden Elemente der Terrassenschichten sind in diesem grünen, aber urbanisierten Raum ein verbindendes Element für die unterschiedlichen Gebäudetypologien, sie lassen die unterschiedlichen Gebäudevolumen vom See aus leicht und fast festlich erscheinen.

Der breite Platz, genannt «Stadthof», bildet das Herzstück des Projektes. Er ist gerahmt von filigran gegliederten Balkonstrukturen der angrenzenden Gebäude und überzeugt durch seine breite und offene Ausrichtung zum Zugersee. Durch die Hauptadressen und die Balkonstrukturen am Platz entsteht ein Ort mit weiten Dimensionen und hohem sozialräumlichem Potential. Der Stadthof und die Häuser sind von einer baumbestandenen und grün geprägten Parklandschaft umgeben. Die ortsspezifischen Qualitäten am Hang werden durch einen kräftigen, vegetativen

«Backbone», der vom Hang abwärts verläuft und zum offenen Landschaftsraum führt, verstärkt. Ein sanftes, organisch mäandrierendes Wegenetz wird geschmeidig in die Parklandschaft integriert. Eine Hierarchisierung der Zugänglichkeiten zum Areal erhält keine besondere Beachtung, was die wesentlichen stadträumlichen Festlegungen des übergeordneten Konzepts schwächt. Formal gestaltete Aufenthaltsbereiche um das Hotel wirken zufällig und verlieren den Bezug zur Lage des Erdgeschosses. Die Themen Hitzeminderung auf dem Stadthof und Biodiversität in der Parklandschaft werden im vorgelegten Freiraumentwurf leider nicht näher behandelt. Die ausgedehnten, versiegelten Flächen und die unvermittelte Kollision zu den Erdgeschossen sind sowohl aus sozialräumlicher Sicht als auch für die Attraktivität der Erdgeschosse problematisch.

Die Anordnung und das Zusammenspiel der Funktionen im Baufeld B überzeugt in der vorliegenden Form die Betreiber nicht. Durch die Anordnung der SPA-Angebote auf drei Ebenen entstehen komplizierte Wege für den Gast sowie zu wenig Synergien im Betrieb. Zudem werden funktionale Mängel festgestellt. In der Überarbeitung müssen die Funktionalität und die Vorgaben der Betreiber im Baubereich B zwingend nachgewiesen und verbessert werden. Der Betrieb muss die wirtschaftlichen und synergetischen Rahmenbedingungen voraussetzen können, welche dem gesamten Konstrukt zu Grunde liegt. Das Hotelangebot im Baubereich D funktioniert im Grundsatz. Hier werden einzelne nachgeordnete Funktionen vermisst und die Flächeneffizienz ist zu prüfen. Bei den Wohn- und Gewerbenutzungen in den Baubereichen C1/C2 und E wird die hohe Diversität an Wohnungen verstanden und gewürdigt. Jedoch ist eine Umsetzung der Flächen- und Effizienzvorgaben gemäss Raumprogramm / Machbarkeitsstudie dringend angezeigt. Allgemein sind die Gesamtinvestitionen zu hoch, trotz der Berücksichtigung vom Bestand, und es muss zwingend zusammen mit der Investorin, der Realisierungsträgerin und den Betreibern eine mögliche Reduktion der Kosten und eine Steigerung der Flächeneffizienz in allen Baubereichen sowie eine Erhöhung der betrieblichen Synergien und Effizienz im Baubereich B angegangen werden. Hier gilt es u.a. den Versuch des maximalen Erhalts

des Bestandes kritisch zu prüfen.

Das Erschliessungs- und Parkierungskonzept ist im Grundsatz stimmig und die Vorgaben fast vollständig und logisch umgesetzt. Zu validieren sind die Sicherstellung der gemäss Bebauungsplan zwingend vorgegebenen Zufahrt via Seeterrasse und die Angemessenheit des Zugangs von der Südterrasse zum Stadthof (Treppe). Zudem ist der Nachweis der Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur (inkl. Quartiersammelstelle) zu erbringen.

Der Entwurf sticht positiv hervor. Zum einen haben die Verfasser:innen erkannt, dass mit der Wiederverwendung des Bestands die Treibhausgasemissionen auf Ebene Erstellung effizient gesenkt werden können. Glaubhaft wird die Schnittmenge von Bestandsstruktur und Neubausubstanz gesucht und gefunden. Somit wird Bausubstanz über das geschützte Gebäude hinaus erhalten. Zum anderen positionieren die Verfasser:innen die Schwimmbecken ebenerdig. Dadurch kann sowohl die Statik gut gelöst als auch die Schwimmbadtechnik effizient positioniert werden. Beide Massnahmen wirken sich positiv auf die Treibhausgasemissionen in Erstellung und Betrieb – jedoch negativ auf den Betrieb – aus. Verbessert werden müssen die Photovoltaikanlage sowie die Tageslichtnutzung. Bei der Photovoltaik sind die ausgewiesenen Flächen zu klein. Bei der Tageslichtnutzung führt die Kombination aus durchgehender Balkonschicht und schmalen tiefen Räumen zu einem ungenügenden Ergebnis.

**Mit dem stadträumlichen Konzept des weiten «Fensters zum See» gelingt es, die ortsspezifischen Qualitäten zu potenzieren. Durch die Schichtung der Vegetation wird die Parklandschaft strukturiert und erhält einerseits eine sinnvolle Ausrichtung zum See und schafft andererseits differenzierte Aufenthaltsbereiche. Das Paradigma des nachhaltigen Städtebaus in der Architektur wird in der Landschaftsarchitektur noch zu wenig behandelt. Ein übergeordnetes Gleichgewicht in dieser Thematik ist Bedingung für das Funktionieren des Platzes, für seine Belebung und Aneignung (Jan Gehl könnte da helfen: «zuerst das Leben, dann der Raum, dann die**

Architektur ...»). Zur Sicherstellung der betrieblichen Effizienz und Anforderungen sowie der Herstellung der notwendigen Gesamtwirtschaftlichkeit gilt es u.a. noch das Optimum und nicht Maximum hinsichtlich des Bestandserhalt zu finden.



Modellfotos



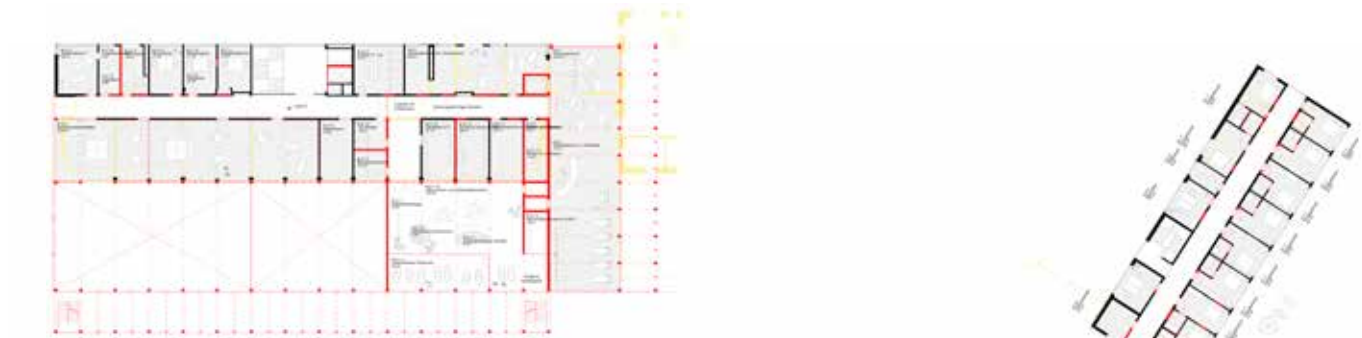
Situationsplan



Erdgeschoss und Umgebung



Visualisierung Stadtterrasse



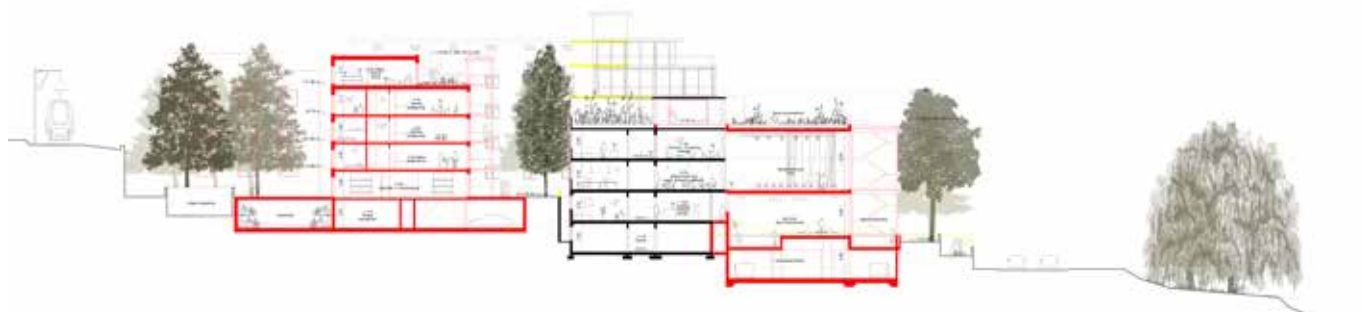
OG 1



EG



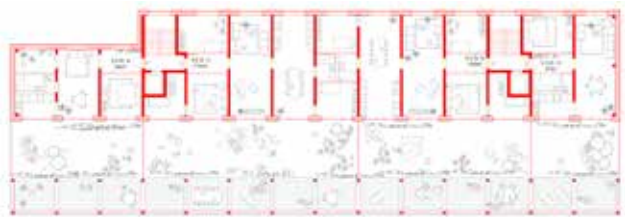
UG  
Grundrisse Baufeld B / D



Schnitt Baufeld C1 / B



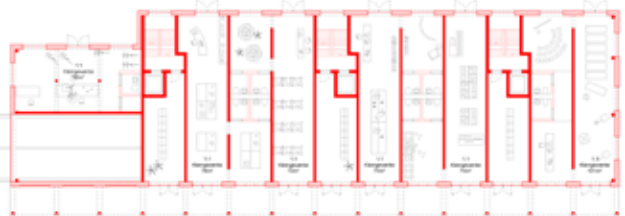
Schnitt Baufeld C2 / B / D



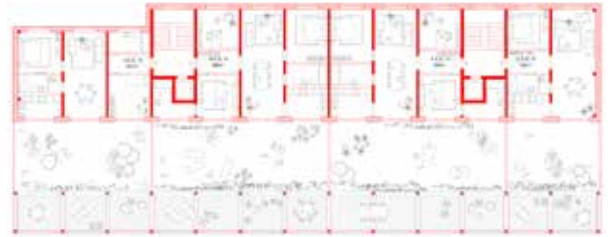
OG 3



OG 2



OG 1



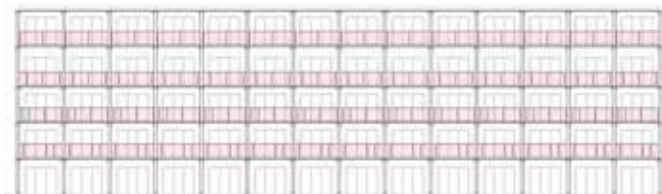
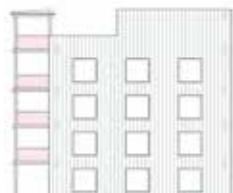
OG 3



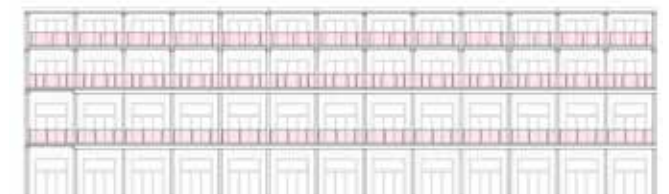
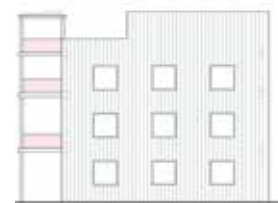
OG 2



OG 1



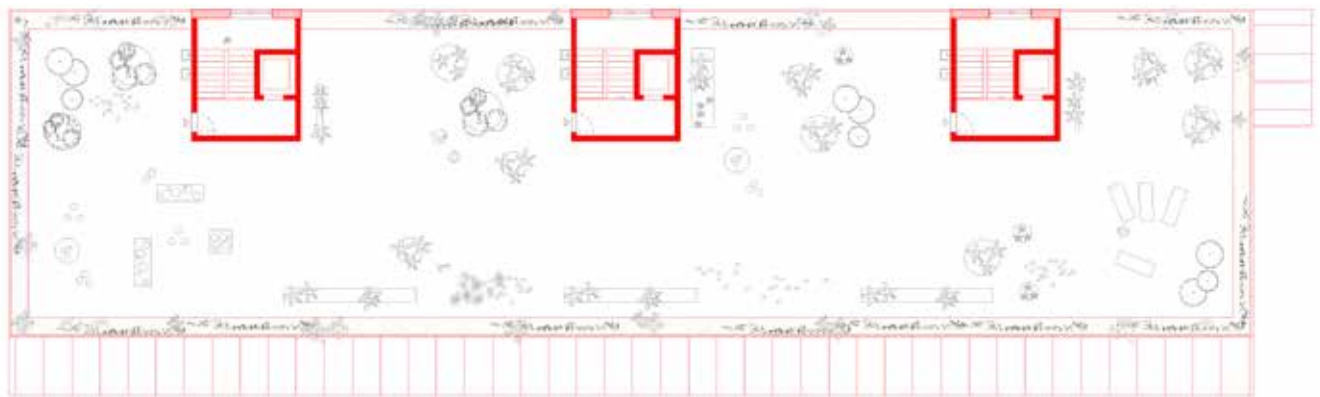
Grundrisse und Ansichten Baufeld C1



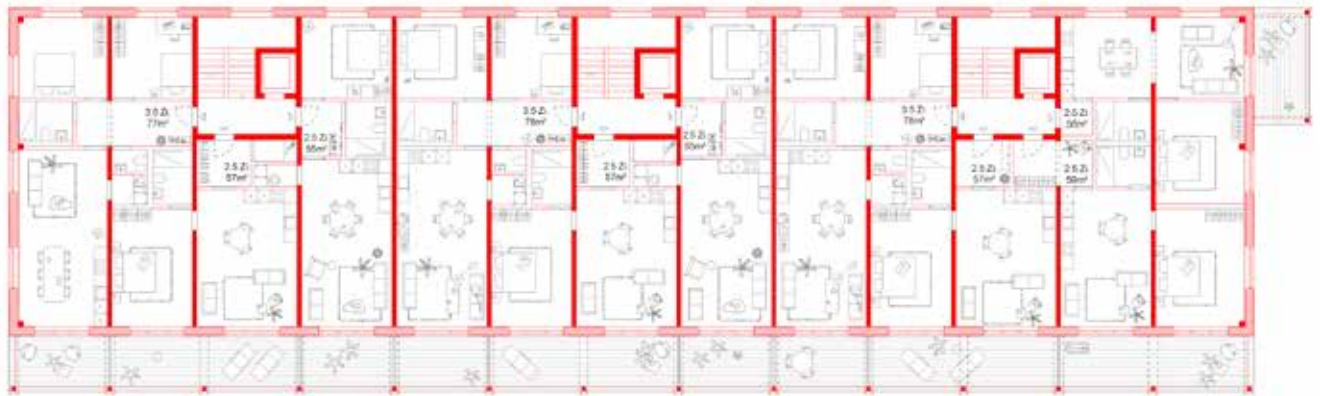
Grundrisse und Ansichten Baufeld C2



Innenvisualisierungen



OG 3



OG 2



OG 1  
Grundrisse Baufeld E

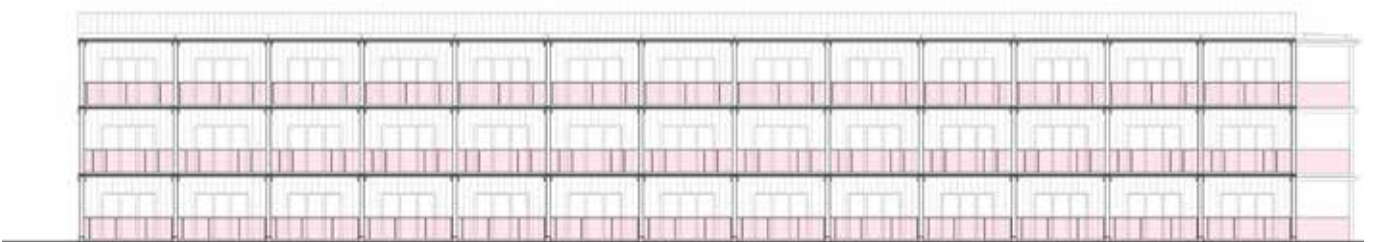




Visualisierung



Schnitt Baufeld E



Ansicht Baufeld E



# Meier Hug Architekten und Studio Vulkan Landschaftsarchitektur

## Städtebau & Architektur

### **Michael Meier und Marius Hug Architekten AG**

Binzstrasse 12, 8045 Zürich

Michael Meier, Marius Hug, Alexandra Arndt, Monika God-  
lewska, Nicolas Schwarz, Lukas Pauli, Laura Micheli

## Landschaftsarchitektur

### **Studio Vulkan Landschaftsarchitektur AG**

Vulkanstrasse 120, 8045 Zürich

Lukas Schweingruber, Raphael Kleindienst

## Beigezogene Fachrichtungen / Spezialisten

### **Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG (Tragwerk)**

Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

Daniel Meier

### **Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure AG (Fassade)**

Limmatstrasse 275, 8005 Zürich

Philippe Willareth

### **Amstein + Walthert AG (Bauphysik und Haustechnik)**

Andreasstrasse 5, 8050 Zürich

Felix Schödler

### **Amstein + Walthert AG (Photovoltaik)**

Andreasstrasse 5, 8050 Zürich

Marco Caflisch

### **Quantum Brandschutz GmbH (Brandschutz)**

In der Ey 27, 8047 Zürich

Philipp Knopp

### **Drees & Sommer Schweiz AG (Nachhaltigkeit)**

Aemtlerstrasse 201, 8003 Zürich

Christina Siegrist



# Projektbeschreibung

Die Bedeutung der Anlage als öffentlicher Ort bildet die Grundlage für die Schaffung eines dem See zugewandten, von einem Park umgebenen Ensembles. Die neuen Gebäude zeichnen sich durch eine klare, symmetrische Architektursprache aus und vermögen sich selbstverständlich in den vorhandenen Kontext einzufügen. Dem Dreiklang von Hochhaus, Kulturhaus und zukünftigem Hotel, kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Im Umkehrschluss wirft dies die Frage auf, was die Qualitäten der Gebäude in der «zweiten Reihe» und des Stadtplatzes ausmachen. Den Verfasser:innen gelingt es auch dort im Zusammenspiel zwischen den zwar unterschiedlichen, aber gut aufeinander abgestimmten Gebäudetypen, und dem stimmungsvoll ausgestalteten Binnenraum ein identitätsstiftenden, öffentlichen Ort zu generieren. Die rhythmisierten, gut proportionierten Fassaden und die Ausformulierung der Erdgeschosse unterstützen die stadträumliche Konzeption. Die Parkanlage moderiert situativ zwischen urbanem oder gärtnerischem Charakter und rahmt das neue Ensemble in stringenter Weise. Ein grosses Augenmerk legen die Verfasser:innen auf die Adressierung des Ensembles: Eine mit Platanen bestandene Terrasse unterstreicht die Zuwendung der Anlage zum See und bildet eine adäquate Anbindung an die Artherstrasse. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung wird zusammengefasst und erfolgt am seitlichen Eingang zum Areal. Der Warenumschlag wird in der Tiefgarage abgewickelt, was die Aussenräume zugunsten einer optimalen Bepflanzung erheblich entlastet. Gleichwohl ist das Beurteilungsgremium der Meinung, dass das Potential in der Umgebungsgestaltung den grossen Aufwand, sowohl in ökonomischer Hinsicht, wie auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit, nicht rechtfertigt. Die nunmehr mehrseitige Anbindung des Kulturhauses wird hingegen sehr positiv beurteilt. Auch die Weiterentwicklung in der Gestaltung der Hauszugänge und der rückwärtigen Aussenräume gegen den Bahndamm vermögen das Beurteilungsgremiums zu überzeugen. Dreh- und Angelpunkt des Ensembles bildet das Kulturhaus, welches als dreischiffige Raumstruktur angelegt ist: Die konsequente Gliederung in Infrastrukturelemente und Raumkammern stellt ein spannendes, architektonisches Konzept dar, und gibt den Räumen ihren

spezifischen Charakter. Von Nutzerseite wird aber genau dies kritisch beurteilt und als Einschränkung für die Flexibilität und die Anpassbarkeit der Räume gewertet. Die längsorientierte Schwimmhalle, welche im Mittelschiff angeordnet ist, wird als zu introvertiert beurteilt. Auch die Aufteilung von Fitness und Wellness auf das neu eingeführte Technikgeschoss überzeugt aufgrund der Betriebsabläufe nicht. Die drei Wohnbauten verfügen über durchwegs sehr hochwertige Wohntypologien. Fast alle Wohnungen sind auf den See hin orientiert oder verfügen zumindest über individuelle Aussenräume, welche in Richtung des Sees angeordnet sind. Ebenfalls gut ausgearbeitet ist die Umnutzung des denkmalgeschützten ehemaligen Spitalbaus in ein Hotel. Das Zusammenbinden mit dem als Holzbau konzipierten Anbau gelingt aufgrund einer wohlproportionierten Fassadengestaltung und der zurückhaltenden Materialisierung. Insgesamt gelingt es den Verfasser:innen eine Architektursprache zu entwickeln, welche unter Miteinbezug des Hochhauses, aber auch des ehemaligen Spitalbaus, einen ortsspezifischen, identitätsstiftenden Charakter aufweist. Wenn immer möglich werden die Gebäude als Holzbauten konzipiert. Der architektonische Ausdruck leitet sich aus der jeweiligen Nutzung, der Konstruktion und der Tektonik der Fassadengestaltung ab. Die Gebäude sind über den Fassadenrhythmus und die Materialität subtil aufeinander abgestimmt.

Das Narrativ eines gebauten, grossvolumigen Ensembles von Gebäuden im baumbestandenen Park wurde im Laufe des Architekturwettbewerbs im Dialog verfeinert und stabilisiert: Die Freiraumgestaltung erfolgt nach wie vor mittels organisch geformter grüner Inseln und Parkkompartimente. Die Umkehrform zum bewegten Grün wird durch das pulsierende Weg-Platz-Kontinuum gebildet, das sich aufweitet und wieder verengt, eine erkennbare Arealmitte andeutet und die Gebäude adressiert. So entsteht ein Park mit verschiedenen Gesichtern, der Bestehendes klug einwebt und Neupflanzungen zufügt. Die Visualisierungen zeigen, dass die Freiräume auf allen Massstabsebenen einen hohen Erlebniswert haben: von den Ritzenpflanzungen bis hinauf zu den Baumkronen sind pflanzliche Momente facettenreich zu einem stimmigen Gesamtorganismus komponiert. Auch

im künftigen Park vor dem Hotel ergänzen neue Bäume den Bestand. So entsteht eine umfassende, klimafreundliche Urbanität mit hohen Stimmungswerten. Die Belagsflächen sind soweit möglich durchlässig materialisiert; Fahrbereiche bleiben versiegelt. Die funktionalen Anforderungen sind klug in die Parkkonzeption eingefügt; Die Vehemenz der durchgehenden Tiefgarage wird durch Baumdurchdringungen in Trögen überspielt.

Der Projektentwurf spiegelt die vorgesehenen Nutzungen gemäss dem Nutzungskonzept wider. Insbesondere wird die Anordnung des SPA-Bereichs vom Betreiber kritisch bewertet und die komplizierte Wegeführung innerhalb des SPA- und Wellness-Bereichs sowie die Attraktivität des Sauna-Bereichs wurden bemängelt. Das Gastronomieangebot wurde hingegen überwiegend positiv bewertet. Allerdings weisen auch die Flächenanordnungen im Süd-See Hub betriebliche Defizite auf, insbesondere im Erdgeschoss sowohl auf Stadthof- als auch auf Seestrassen-Ebene. Das Hotelangebot sowie die Wohnnutzungen in den Baubereichen C1/C2 und E wurden entsprechend gewürdigt, wobei die qualitativen und quantitativen Aspekte gemäss Raumprogramm grösstenteils nicht erfüllt wurden. Auffällig sind insbesondere Abweichungen im Wohnungsmix und in den Wohnungsgrössen mit tendenziell grösseren Wohnungen.

Im Quervergleich weist das Projekt die höchsten Geschossflächen auf und liegt deutlich über dem Durchschnitt der eingereichten Projektstudien oder den Zielwerten gemäss Testplanung, was die Gesamtausnutzung betrifft. Die Flächeneffizienz ist eher niedrig, befindet sich jedoch im Vergleich zu den anderen Projektstudien im Durchschnitt. Die Markttauglichkeit und Qualität der Wohnungen werden als hoch eingestuft. Insbesondere die verschiedenen Wohnungstypen (u.a. zweigeschossige Atelierwohnungen, freistehende Küchen) und die gute Belichtung werden positiv bewertet. Die Markttauglichkeit der Gewerbeflächen wird aufgrund der einseitigen Erschliessung vom Stadthof jedoch als durchschnittlich eingeschätzt, obwohl sie eine gute Visibilität aufweisen (leicht zurückversetztes Sockelgeschoss).

Die geschätzten Anlagekosten pro Quadratmeter

Geschossfläche sowie insgesamt liegen über dem Durchschnitt. Der geschätzte Marktwert ist jedoch im Quervergleich der sieben Projektstudien der höchste. Die Diskrepanz zwischen Geschossflächen und ertragsrelevanten Flächen sowie die verhältnismässig niedrige Flächeneffizienz führen zu einem Ungleichgewicht zwischen Baukosten und Erträgen, was zu einem negativen gesamtwirtschaftlichen Ergebnis führt.

Die Umsetzung des geforderten Mobilitätskonzept ist stimmig und die Vorgaben fast vollständig sowie logisch umgesetzt. Die Wege von den öV-Haltestellen zum Areal sind adäquat gestaltet. Auch die Durchwegung des Areals ist gut umgesetzt. Zu validieren ist die Sicherstellung der gemäss Bebauungsplan zwingend vorgegebenen Zufahrt auf die Seeterrasse. Knackpunkt bildet zudem die Anlieferung im UG. Es ist fraglich, ob dies zusammen mit der Einstellhallen-Einfahrt einspurig funktioniert und auch wirtschaftlich ist.

Die Umsetzung von SIA 2040 und greenproperty ist möglich. Die Verfasser:innen schaffen mehrheitlich eine gute Ausgangssituation zur Einhaltung der gesteckten Nachhaltigkeitsziele. Dazu zählt vor allem die Kombination von kompakten Gebäuden und geringen Fensterflächenanteilen. Weiter wird ein vergleichbar kleines unterirdisches Gebäudevolumen ausgewiesen. Hierdurch wird der Aushub reduziert und folglich die nötigen Stahlbetonwände für Erdberührende Bauteile minimiert. Untermauert wird diese positive Ausgangssituation durch den guten Umgang mit dem Tageslicht sowie den Veloabstellplätzen. Hervorzuheben ist das Angebot an Abstellplätzen im Untergeschoss des Gebäude E. Weiter wird eine Velowerkstatt vorgesehen. Trotz der guten Ausgangssituation gilt es anzumerken, dass die Position der Schwimmbecken negativ zu bewerten ist. In den Obergeschossen oberhalb von Räumen mit grossen Spannweiten wird eine Hypothek auf Ebene Treibhausgasemissionen in Erstellung in Kauf genommen.

**Der Vorschlag überzeugt aufgrund der ortsbaulichen Eingliederung und dem Zusammenspiel zwischen Parkanlage und gebauter Architektur. Den Verfasser:innen gelingt es ein ebenso tragfähiges, wie auch glaubwürdiges Bild eines**

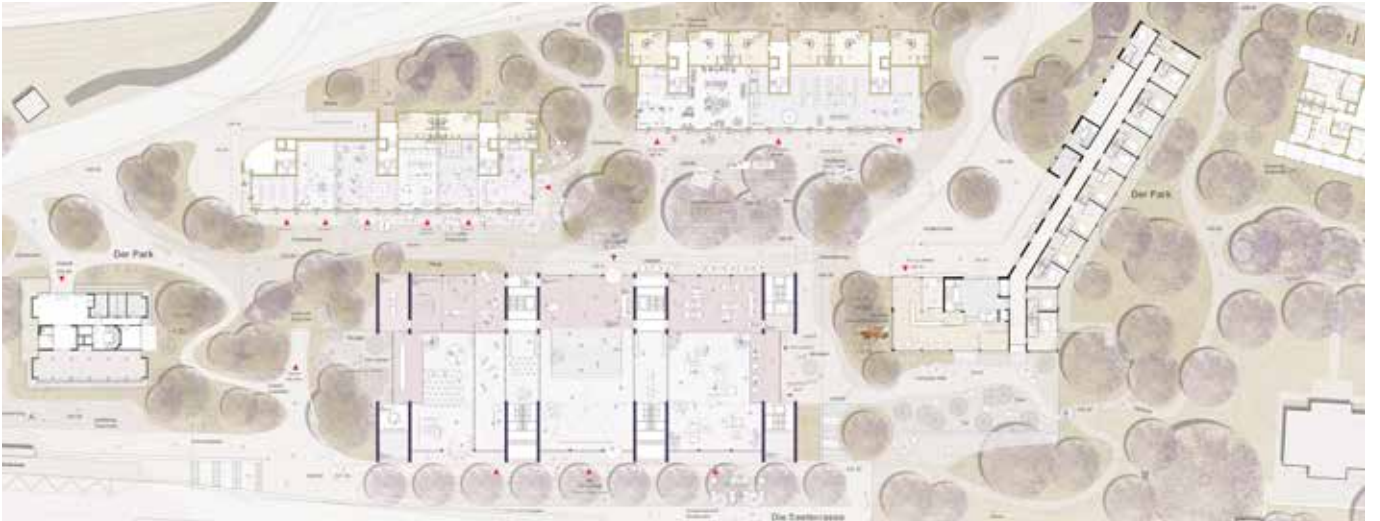
lebendigen Ensembles zu kreieren. Bedauerlicherweise wird die für das Kulturhaus gewählte Gebäudekonzeption als zu wenig flexibel erachtet. Die von Nutzerseite formulierten Betriebsabläufe wurden räumlich unzureichend umgesetzt. Die weich undulierende Konzeption der Freiraumgestaltung verspricht eine hohe Erkennbarkeit und eine robuste Parkkonzeption. Vom Aufwand her scheint sie auch im Betrieb vernünftig und adaptierbar zu sein.



Modellfotos



Situationsplan



Erdgeschoss und Umgebung



Visualisierung Dachterrasse Haus B







Schnitt Baufeld B / D



OG 2



OG 1



EG

Grundrisse Baufeld C1



OG 2



OG 1



EG

Grundrisse Baufeld C2



Strukturmodell Haus C



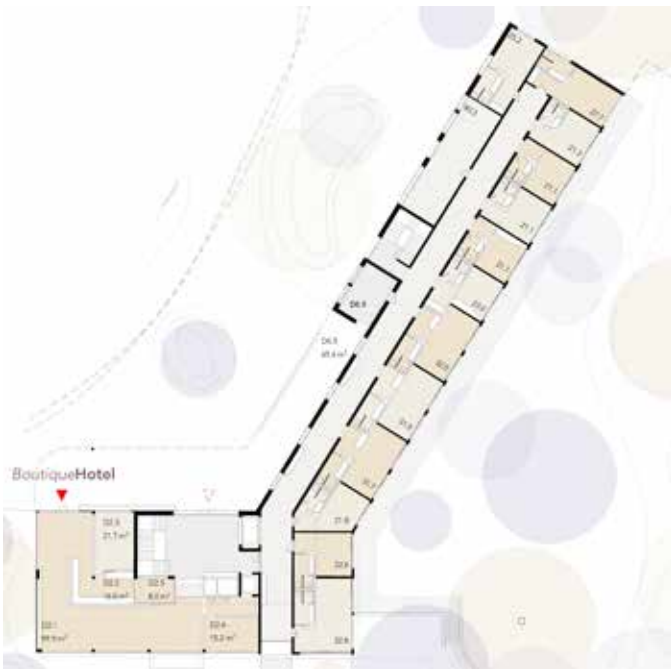
Fassadencollage Haus C



OG 2



OG 1



EG  
Grundrisse Baufeld D



Visualisierung Innenhof



Schnitt Baufeld C2 / B



Fassadencollage Haus D



OG 2



OG 1  
Grundrisse Baufeld E



# Gauch & Schwarz Architekten und Mettler Landschaftsarchitektur

## Städtebau & Architektur

### **Gauch & Schwarz Architekten ETH SIA**

Industriestrasse 21, 6300 Zug

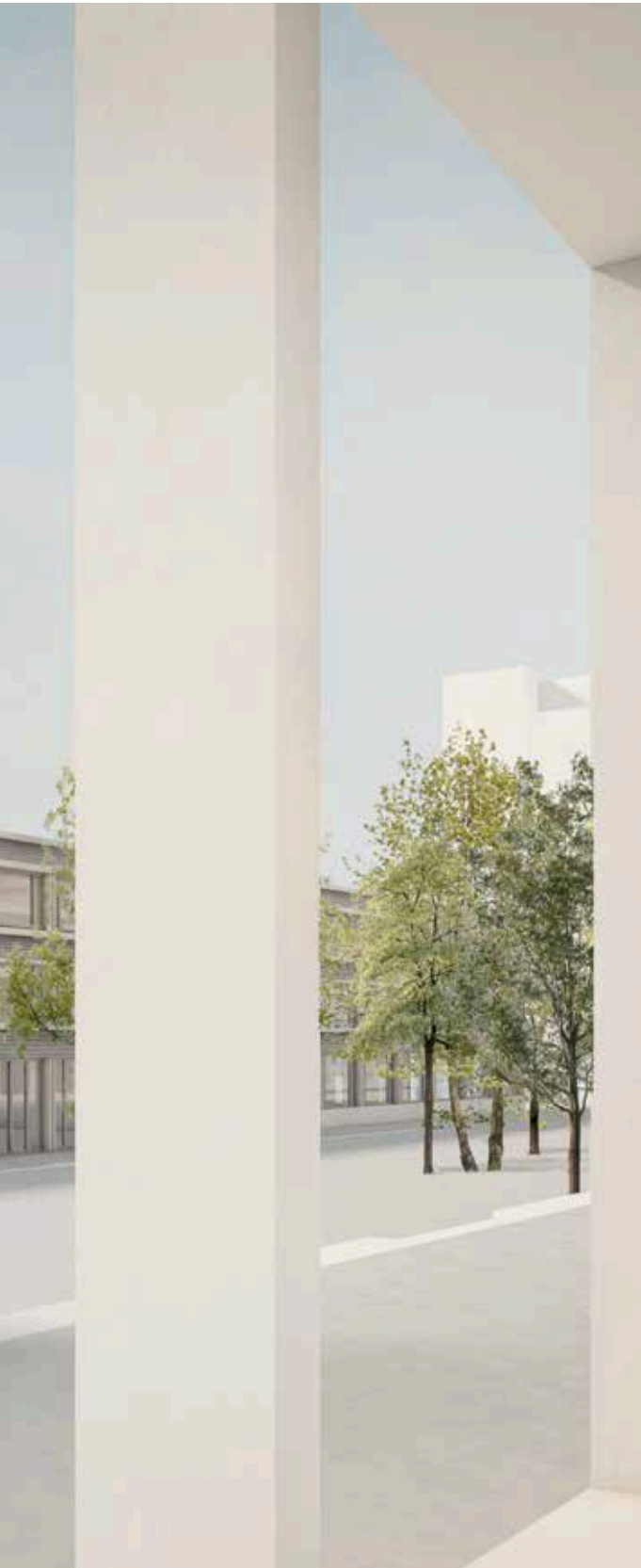
Karin Gauch, Fabien Schwartz

## Landschaftsarchitektur

### **Mettler Landschaftsarchitektur AG**

Oberwattstrasse 07, 9200 Gossau

Marek Langner



# Projektbeschreibung

Das Gesamtkonzept wird stark über das Freiraumkonzept definiert. Die Seeterrasse verbindet beidseitig um das Baufeld B entlang dem Wohngarten und zum Stadthof hin, weiter folgt der Wohnhof und der Park. Die Volumen, welche diese räumliche Abfolge definieren sind in Nord-Süd Richtung in die Länge gezogen und haben wenige plastische Ausprägungen welche die Setzung unterstützen würde oder halt verleiht. Die Baukörper sind mehrheitlich auf sich selbst bezogen und es entstehen wenige Interaktionen, einzig die Erdgeschosse der Wohngebäude sind zurück gestaffelt und bilden überdeckte Vorzonen zu den öffentlichen Nutzungen aus. Das Baufeld B kann durch seine projektierte Länge schlank gehalten werden, was dem Stadthof und dem Wohnungsbau C1 guttut. Auch der Stadthof wird dadurch räumlich gefasst, was aber dessen Potential Richtung Westen und somit zum See hin stark beeinträchtigt. Das Haus B, der Süd-See Hub, wird im Schnitt entwickelt. Ein grosser Einschnitt im Volumen, der die wichtigste und überzeugendste Figur in der städtebaulichen Setzung ist, wird als doppelgeschossige Terrasse mit Pergola ausgebildet, was ein sehr schönes Motiv ist. Dazu angegliedert ist der Aussenbereich des Bades, der Fitnessbereich und der Saunabereich im oberen Geschoss. Betrieblich hat dies aber den Nachteil, dass diese Bereiche auf zwei Geschosse angeordnet sind und es lange Wege gibt. Der Aussenbereich der Bar und Sauna auf dem Hauptdach unterstützt dieses Konzept nicht, sondern schwächt die Idee der grossen Loggia zum See. Im Erdgeschoss erschliesst die Süd-See Hall die Atelier-Bereiche, das Bistro mit Restaurant und über eine breite Sitztreppe die auf der Seeterrasse gelegene Multifunktionssaal, das grosse Foyer und der zweite Restaurantbereich. Dies entspricht den Vorgaben des Projektes und ist in seiner Nutzung, trotzdem wird eine gewisse Raffinesse mit dem Raumprogramm vermisst. Der Übergang des Eingangsgeschosses zum Badgeschoss ist räumlich nicht weiter ausgearbeitet als mit einer Wendeltreppe. Der architektonische Ausdruck erzählt leider wenig vom komplexen Inneren und den öffentlichen Nutzungen und wird der Bedeutung des Süd-See Hubs nicht richtig gerecht. Gesamthaft ist der Entwurf funktional ausgearbeitet, die Anlieferungen und alle Wegführungen sind den Vorgaben präzise nachempfunden.

Das denkmalgeschützte Hotel wird in den Zimmerstrukturen sanft umgebaut, was gute und unterschiedliche Hotelzimmer ergibt. Die Eingangssituation mit der vorgelagerten Terrasse ist grosszügig, eine Verbindung zum Park wäre jedoch wünschenswert. Die Seitenfassade welche neu erstellt werden muss, wird nicht artikuliert, sondern in der heutigen Form weiter gebaut. Die Wohnbauten sind typologisch unterschiedlich aufgebaut, das Haus E im Park hat eine effiziente Erschliessung mit guten Wohnungsgrundrissen bei tiefem Volumen und einem Gemeinschaftsraum, der die beiden Treppenhäuser verbindet. Die Gebäude C1 und C2 können weniger überzeugen. Die Grundrisse haben teilweise lange Korridore und die Situierung der einzelnen Wohnungen in den Baukörpern ist nicht immer vorteilhaft, einige Wohnungen sind nur gegen die Bahn nach Osten gerichtet. Es fehlt den Häusern an typologischer Klarheit und Idee, was sich leider auch an den Fassaden abzeichnet. Architektonisch kann der Beitrag noch nicht überzeugen. Die Gebäude wirken zu stereotypisch in ihrem Ausdruck und zu wenig einfühlsam in der Materialwahl an diesem doch speziellen Ort über dem See. Gesamthaft ist der Projektvorschlag zu anständig und es fehlt ihm die grosse Ambition, diesen Ort in einen einmaligen räumliches und atmosphärisches Ereignis zu verwandeln.

Die vorgeschlagene Freiraumplanung geht von der Vorstellung eines mit bestehenden und neugepflanzten Bäumen durchwirkten Parkes aus. In dessen Mitte ist der urbane Stadthof / Stadtplatz situiert. Er ist mehrfach mit topographisch abgesetzten Sitzstufen in Längsrichtung strukturiert. Auf den Stirnseiten wird der harte Platz von zwei kräftigen Baumhainen gefasst, die aus grosszügig dimensionierten Baumtrögen wachsen. Ein rundes Wasserbecken akzentuiert den Platz. Das bodenebene Wasser kann im Bedarfsfall abgelassen und die Fläche ebenfalls als aktivierbare Platzfläche genutzt werden. Mit den vorgeschlagenen, grossformatigen Betonplatten und begrünten Fugen wird eine interessante Haptik und Durchlässigkeit des Platzes formuliert. Die im Text spürbare und präzise Vorstellung von Baumarten und vom Habitus der Bepflanzung ist leider in den Plänen und v.a. in den Visualisierungen zu wenig spürbar. Die vergleichsweise etwas trockene Darstellung

lässt einen sinnlichen Ansporn weitgehend vermessen. Die Stadtpromenade entlang der Südseehalle erfüllt die funktionalen und verkehrlichen Anforderungen – leider wird nicht sichtbar, wie innen und aussen miteinander kommunizieren, und wie das Leben in diesem Bereich aussehen könnte. Der rückwärtig zur Bahn gelegene baubestehende Wohnhof ist grosszügig dimensioniert. Es stellt sich die Frage, wie dieses Freiraumkompartiment mit der «Umrundung» durch die Erschliessung koexistieren kann. Die verglichen mit anderen Projekten eher breite Seeterrasse vor dem Hub ist undulierend ausgebildet und weist einen hohen Grünanteil aus. Sie geht im Süden fliegend in den Park über.

Der Projektentwurf gewährleistet nicht die notwendige Funktionalität aufgrund verschiedener Defizite in der Organisation und im Zusammenspiel der Nutzungen im Baubereich B. Im Bereich des Süd-See Hubs entsprechen die Flächen grundsätzlich den Vorgaben, jedoch wird die neue Raumaufteilung im Erdgeschoss kritisch hinterfragt und aus betrieblicher Sicht als nicht vorteilhaft angesehen. Das Hotelangebot sowie die Wohnnutzungen in den Baubereichen C1/C2 und E wurden entsprechend gewürdigt, wobei die qualitativen und quantitativen Aspekte gemäss Raumprogramm nicht konsequent eingehalten wurden.

Das Projekt liegt im Vergleich unter dem Durchschnitt der eingereichten Projektstudien oder den Zielwerten gemäss der Machbarkeitsstudie, was die Flächeneffizienz betrifft. Zudem wurden im Vergleich zu den anderen Projektanträgen deutlich mehr preisgünstige Wohnungen vorgesehen, was sich negativ auf das Ertragspotenzial auswirkt. Die Verbindung der Atelier-Gewerbeflächen im Erdgeschoss mit den Zimmern der preisgünstigen Wohnungen im ersten Obergeschoss mittels interner Wendeltreppen wird in Frage gestellt, da dies die Vermietbarkeit beeinträchtigt und zu höheren Baukosten führt. Die Qualität und Adaptierbarkeit der Wohnflächen wird insgesamt als gering eingeschätzt. Insbesondere die einseitige Ausrichtung der Kleinwohnungen im Baubereich C1 (Westen) und des Baubereichs C2 (Osten/Westen) wird als kritisch erachtet. Zudem weisen die Wohnungen grosse Eingangsbereiche und verschachtelte oder lange, nicht möblierbare Korridorflächen auf. Bei

den Gewerbeflächen wird die zweiseitige Adressierung, Markierung durch die zweigeschossige Arkade sowie die Differenzierung der Fassade zum Stadthof hin positiv bewertet. Aufgrund der qualitativen Einschätzung der Wohnungen wird das Ertragspotenzial insgesamt im Vergleich unter dem Durchschnitt eingeschätzt. Die geschätzten Anlagenkosten pro Quadratmeter und insgesamt sind die niedrigsten aller Projektstudien. Trotzdem führen Kostentreiber wie mehrere Wendeltreppen in den Baubereichen B/C1/C2, ein hoher Fensteranteil sowie die unterdurchschnittliche Flächeneffizienz (hoher Anteil an Erschliessungsflächen) zu einem negativen gesamtwirtschaftlichen Ergebnis.

Das Team hat sich im gesamten Prozess sehr detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt und die Anforderungen präzise sowie logisch umgesetzt. Die Wege von den öV-Haltestellen zum Areal sind adäquat gestaltet. Auch die Durchwegung des Areals ist gut umgesetzt. Optimierungspotential besteht bei der eher schmalen Areal-Zufahrt beim Bahndamm, bei der Hotelzufahrt oder der Ausgestaltung der Kinderwagenräume.

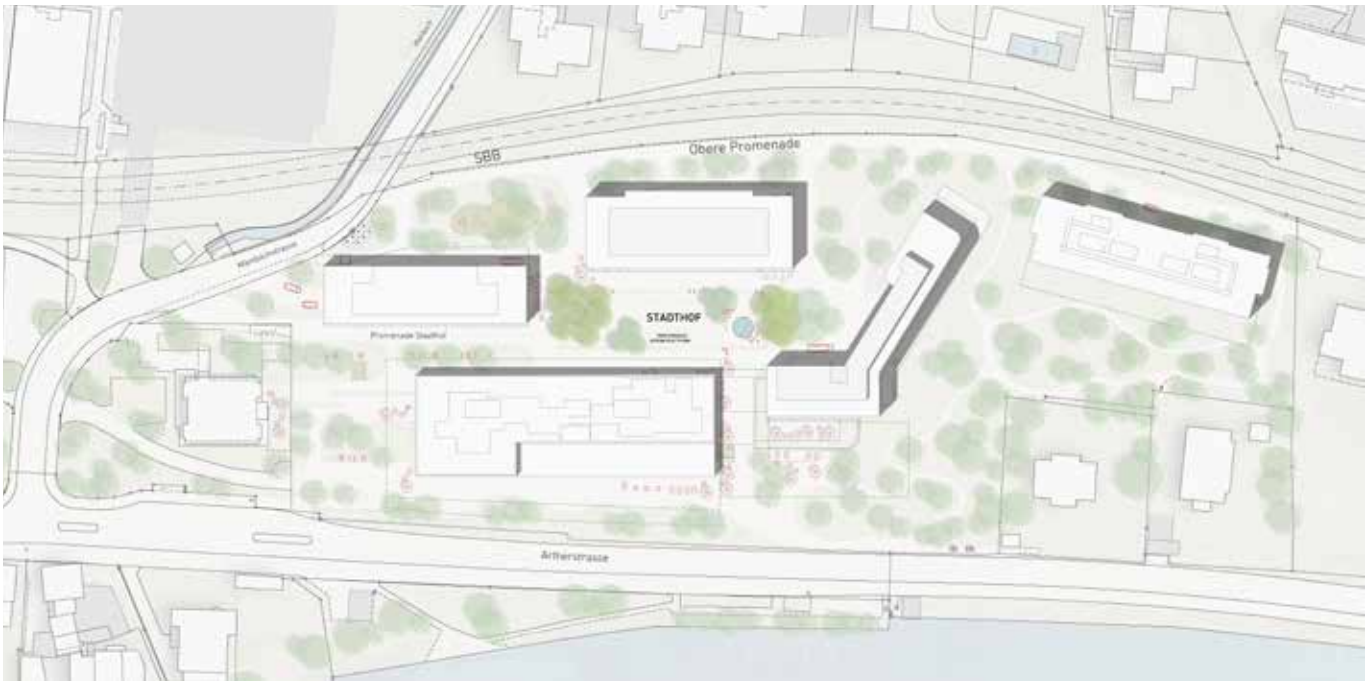
Die Umsetzung von SIA 2040 und greenproperty ist erschwert möglich. Der Entwurf sticht mit seinen Mehrspännern und sehr tiefen Gebäuden hervor. Der zu erwartende positive Einfluss auf die Nachhaltigkeit bleibt jedoch aus. Auf Ebene Erstellung und Betrieb sind die wichtigsten Kennzahlen, namentlich Gebäudehüllzahl, Fensterflächenanteil sowie Aushub im oberen Bereich. Die für die Einhaltung der Nachhaltigkeitslabels so wichtige Eigenstromproduktion wird nicht adressiert. Weder auf dem Dach noch in der Fassade sind Photovoltaikmodule vorgesehen. Weiter wirkt sich die Anordnung des Schwimmbeckens oberhalb des stützenfreien Multifunktionssaals negativ auf die Treibhausgasemissionen in Erstellung aus. Kritisch wird auch die Tageslichtnutzung beurteilt. Hierfür verantwortlich ist eine Kombination aus Loggien und den angesprochenen tiefen Gebäuden.

**Was für eine Herausforderung, als junges Team in Konkurrenz mit so viel geballter Teampotenz antreten zu dürfen! Die Nagelprobe ist auf funktionaler Ebene hervorragend gelungen. Leider**

werden stimmungsbildenden Momente teils noch etwas vermisst. Dies gilt insbesondere für die Freiraumplanung, die etwas «mechanistisch» daherkommt. Dennoch wird der pflichtbewusste und gekonnte Umgang mit den zahlreichen und komplexen Projektanforderungen vom Beurteilungsgremium gewürdigt.



Modellfotos



Situationsplan

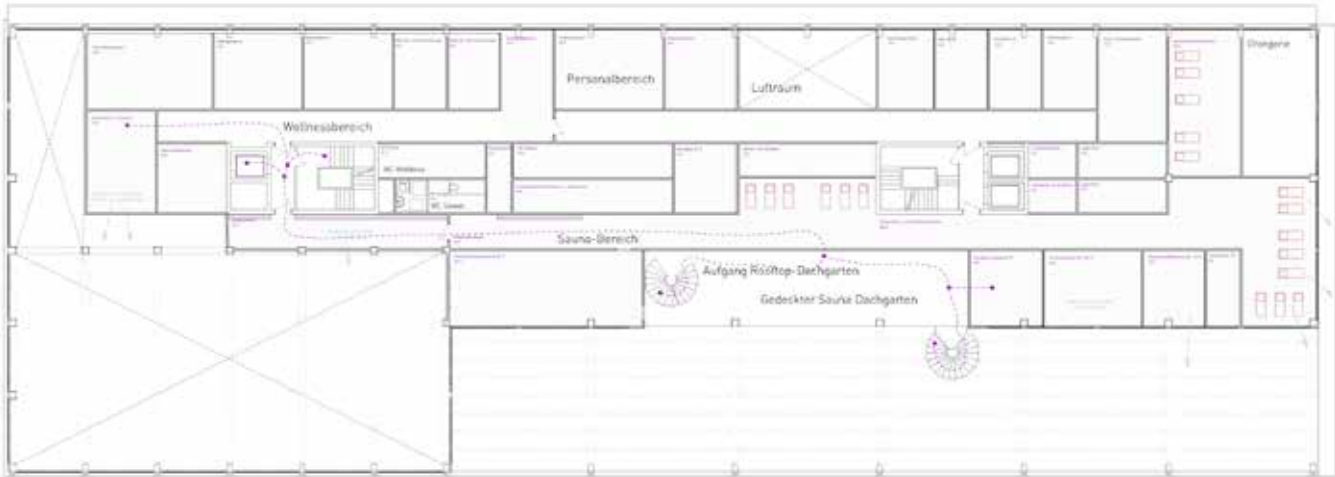




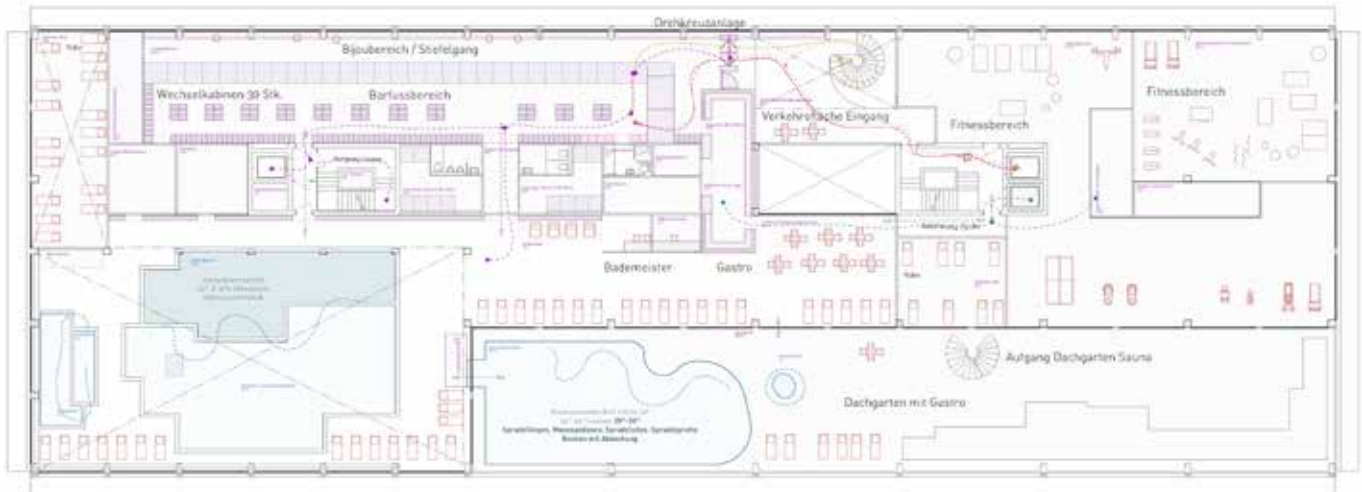
Erdgeschoss und Umgebung



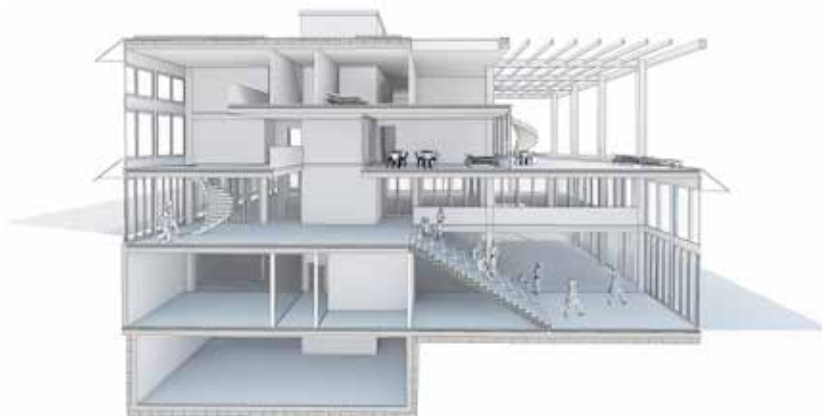
Visualisierung Innenhof



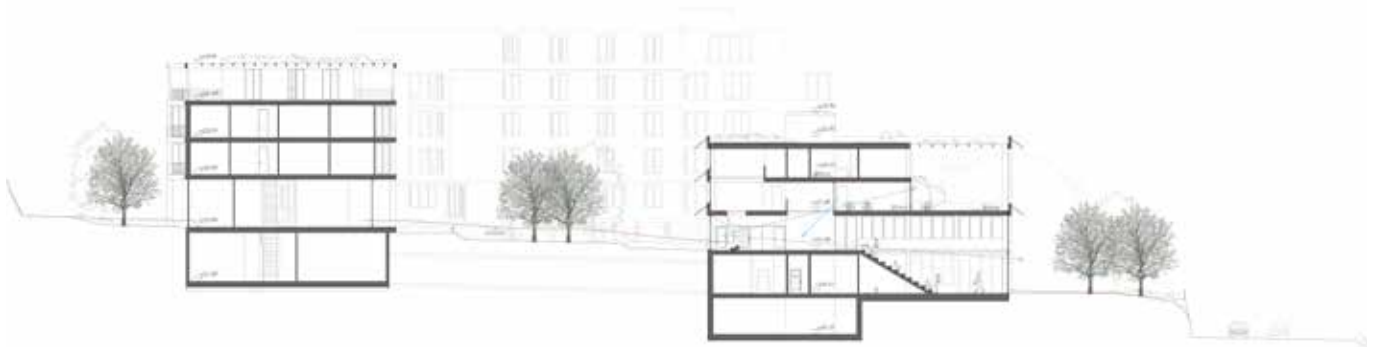
OG 2



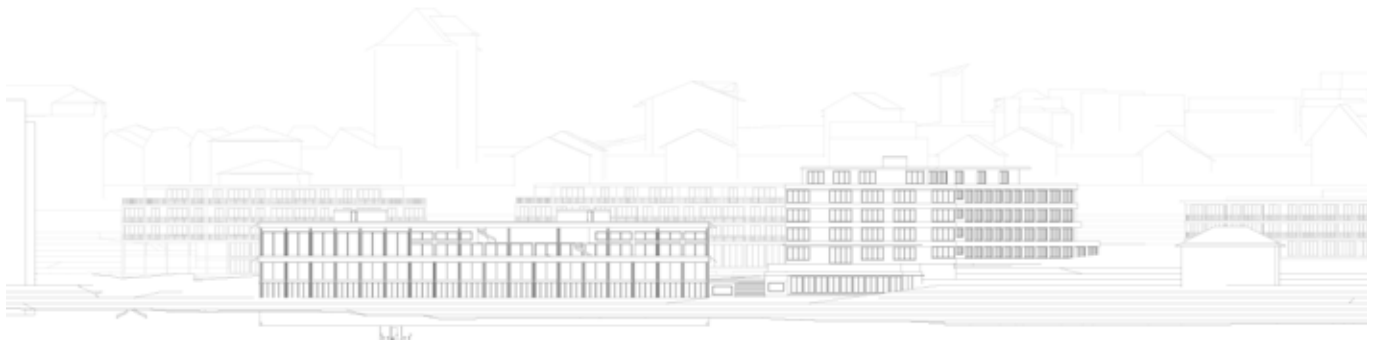
OG 1  
Grundrisse Baufeld B



Schnitt Haus B



Schnitt



Ansicht Seeseite



OG 2



OG 2



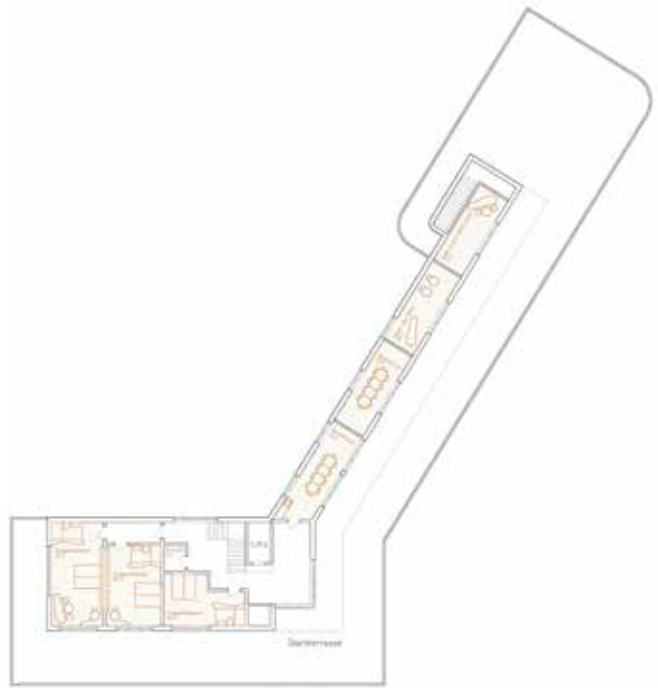
OG 1  
Grundrisse Baufeld C1



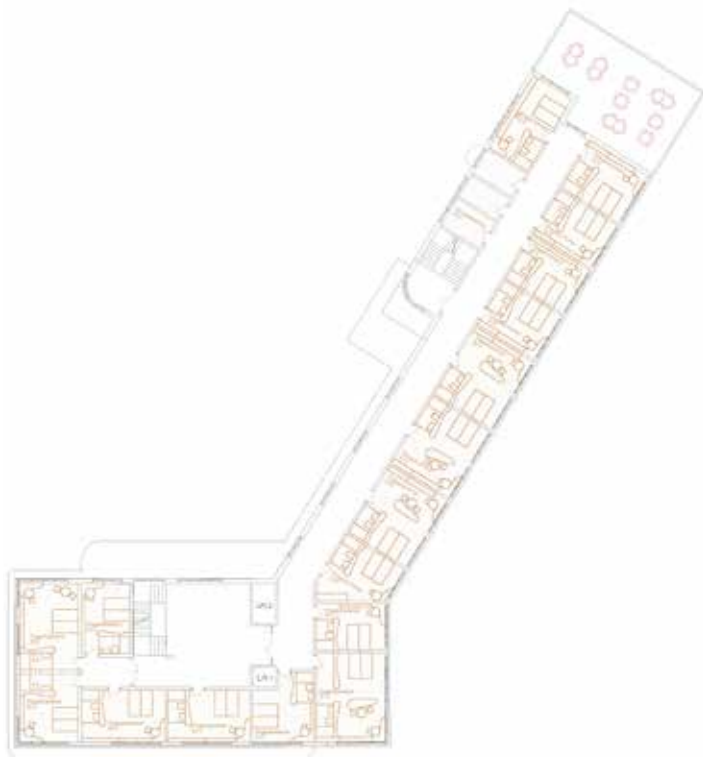
OG 1  
Grundrisse Baufeld C2



OG 2



Attika



EG  
Grundrisse Baufeld D



OG 1







## **Morger Partner Architekten und Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt**

### **Städtebau & Architektur**

#### **Morger Partner Architekten AG**

Spitalstrasse 8, 4056 Basel

Meinrad Morger, Martin Klein, Henning König, Matthias Welp, Edith Mandel, Daniela Markova, Julius Grün, Marius Schulze, Seraina De Martin, Lennart Lippert, Sarah Greib, Darlyn Richter

### **Landschaftsarchitektur**

#### **Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt**

Amthausgasse 5, 3011 Bern

Maurus Schifferli, Melina Kistani, Zeno Zanderigo, Tisya Syandriani

### **Beigezogene Fachrichtungen / Spezialisten**

#### **wh-p Ingenieure AG (Bauingenieur)**

Malzgasse 20, 4052 Basel

Martin Stumpf

#### **Beck Schwimmbadbau AG (Schwimmbadbau)**

Bürglistrasse 29, 8400 Winterthur

Raffael Husa, Matthias Hotz

# Projektbeschreibung

Die Verfasser:innen haben ihre ursprüngliche Konzeptidee der gebauten Landschaft, die sich behutsam mit der Morphologie des Ortes verwebt, differenziert weiterentwickelt. Mit einem in der Höhe und Länge gestaffelten Baukörper aus begrünten Ebenen wird ein Vorschlag gezeigt, um mit dem Massstabssprung des Süd-See Hubs im Areal umzugehen und diesen im städtebaulichen Kontext ortsverträglich zu verankern. Gestärkt durch das denkmalgeschützte Spitalgebäude und den revitalisierten Seepavillon entsteht ein neues Zentrum am See mit öffentlichem Charakter und Ausstrahlung. Die Konzeptidee der gebauten Landschaft überzeugt insbesondere im Querschnitt des Süd-See Hubs. Das offene Erdgeschoss verbindet die Ebenen visuell über die innere Topografie und trägt zur gewünschten Porosität im Areal bei. Durch die allseitige Adressierung werden die Aussenräume als öffentliche Zonen aktiviert und unterschiedlich bespielt. Über den zentralen Zugang gelangt der Besucher vom Stadthof her in die Shared Center Hall, die alle Bereiche des Gebäudes auch vertikal vernetzt. Die Nutzungsanforderungen der Betreiber wurden sorgfältig und präzise in den Grundrissen umgesetzt. Besonders gewürdigt wird die hohe Qualität der variablen Bespielbarkeit im Erdgeschoss sowie die konsequente und stimmungsvolle Organisation im Obergeschoss. Der gestaffelte Baukörper mit symmetrisch auskragenden Terrassen, die sich wie Schubladen zum See ausfahren, wirkt jedoch in seiner Frontalität statisch und wenig kontextbezogen. Die horizontalen Fassadenbänder, aus gebogenem Strukturglas, betonen die Massigkeit des liegenden Grossvolumens zusätzlich und überzeugen in ihrem Charakter nicht. Das denkmalgeschützte Spitalgebäude wird mit einem Kopfbau, welcher über eine Fuge sanft abgesetzt wird, gegen den Süd-See Hub erweitert. Die hier entstehende Nähe stützt die städtebauliche Vision des Zentrums zusätzlich. Die Struktur des Hauses sowie die Fassade werden konsequent respektiert und eine einfache bauliche Umsetzung priorisiert. Die Revitalisierung des Seepavillons ist ein städtebaulich spannender Vorschlag, um den Übergang zu den bestehenden Villen am See zu sichern und den Spitalbau als Gegenüber zum Süd-See Hub zu stärken. Zwei der drei Wohngebäude werden als einfache Volumen vorgeschlagen, die zusammen mit dem Süd-See Hub den Stadthof aufspannen

und über Arkaden erweitern. Tiefe, raumhaltige Fassaden gegen Süden tragen zu einem reliefartigen, wohl proportionierten Erscheinungsbild bei. Sie erlauben die Aneignung durch die Nutzer und bringen zusätzliches Leben zum Stadthof hin. Das Wohngebäude C1 führt die gebaute Topographie des Süd-See Hub mit Maisonettwohnungen und zweigeschossigen Erdgeschossnutzungen im Schnitt weiter. Die vorgelagerte «Gasse» wird städtebaulich kritisch beurteilt. Im Gebäude C2 werden Geschosswohnungen als Mehrspanner gezeigt, die aufgrund ihrer teilweise einseitigen Ausrichtung gegen den Zugerberg nicht zu überzeugen vermögen. Der Neubau des Alterswohnens, der mit dem neuen Hotel den Park mit bestehendem Gartenpavillon fast, ermöglicht mit der auf die Umgebung reagierenden Fassade allen Wohnungen die Aussicht auf den See und nimmt Bezug zum abgewinkelten Südflügel des ehemaligen Bürgerspitals. Mit dieser identitätsstiftenden Entwurfsidee wird der programmatische Grundsatz des Neuen Bauens, «form follows function», aufgenommen und subtil weitergeführt. Die rhythmisierte Fassade des Bestandes bestimmt mit den horizontalen Brüstungsbändern in gebrochenem Weiss den Farbcode für das gesamte Areal. Den Verfasser:innen gelingt es die unterschiedlichen Nutzungen differenziert auszuformulieren und in ihrem Massstab und in ihrer Materialisierung dezent abzugrenzen. Das Tragwerk des Süd-See Hub ist als ressourcenschonender Skelettbau mit vorgefertigter Rippendecke und grossen Spannweiten konzipiert. Die Wohngebäude zeichnen sich durch eine Stahlstruktur mit hölzernen oder gläsernen Füllungen aus, die in Ausdruck und Dimension den Massstab des Wohnens artikuliert. Mit der Anlehnung an die helle Farbgebung des Bestandes entsteht eine kontrollierte Vielfalt in gediegener Eleganz mit subtilem Bezug zum baukulturellen Erbe.

Der Entwurf strebt danach, sich integrativ in die Komposition der Topografie zu legen und ein Teil davon zu werden. Dies gelingt auf atmosphärische Weise. Stimmige Orte wie Strasse, Platz, Park, Seeterrasse, Hotelgarten, Grüne Terrasse und Gemeinschaftsgärten werden situativ geschaffen und bereichern das Gesamtbild. Dabei wird die im Bebauungsplan formulierte Identität des Ortes in Frage gestellt. Wo trifft sich die Gemeinschaft, und wo finden grössere Events statt? Durch eine üppige



Vegetation werde auch Gestalt und Stimmung des Stadthofs ausformuliert und den umliegenden Grünräumen zugeordnet. Die Hauptadressierung der Häuser erfolgt jedoch über den Stadthof. Dies verunklart dessen Bedeutung und Stellenwert innerhalb des gesamten Freiraumsystems. Eine allzu starke Zäsur erfährt der Stadthof durch den Bau einer zwei Meter hohen Mauer und die gegen den Hang verlaufende Treppenanlage hinauf auf das Niveau des künftigen Hotels. Dadurch wird die Chance verpasst, das historische Bauwerk physisch mit dem Platz zu verbinden. Dem Themenbereich Schwammstadt / Biodiversität / Schattenspende wird ein begrüssenswertes Gewicht beigemessen.

Das Projekt deckt das Nutzungsangebot gut ab, und der Projektentwurf weist eine grösstenteils positive betriebliche Funktionalität für die Baubereiche B (SPA und Bad) und D (Hotel) auf. Insbesondere wird die Anordnung der Gästebereiche entlang der Fassade gelobt. Funktionale Defizite wurden bei den Umkleiden und im Gastronomiebereich festgestellt. Ausserdem werden die Qualitäten des Flächenangebots im Süd-See Hub kritisch betrachtet. Die Flächen auf der Stadthof-Ebene und der Seeterrasse weisen viele Abstufungen auf, die den Alltag behindern könnten und somit die Betriebskosten erhöhen. Der Projektentwurf zeigt zwar eine attraktive Lösung, erfordert jedoch eine Überarbeitung der Raumaufteilung und -verteilung innerhalb des Gebäudes. Bei den Wohn- und Gewerbenutzungen in den Baubereichen C1/C2 und E wird die Diversität und die Lage der preisgünstigen Wohnungen geschätzt. Jedoch wird die Anordnung der Gemeinschaftsräume in einem separaten Gebäude im Garten mit Gemeinschaftsgartenanlage inklusive Gewächshaus im Baubereich E kritisch hinterfragt.

Der Entwurf liegt im Durchschnitt der eingereichten Projektstudien, jedoch über den Zielwerten gemäss der Machbarkeitsstudie / dem Raumprogramm. Insbesondere wurde das Flächenangebot des Baubereichs B erweitert, während die Wohnflächen deutlich unter der Testplanung liegen, was sich stark auf die Gesamtwirtschaftlichkeit auswirkt. Die Markttauglichkeit und Vermietbarkeit des Nutzungs- und Flächenangebots werden insgesamt als gut beurteilt. Die Ausrichtung und Belichtung der Wohnungen sind nicht überall zufriedenstellend

gelöst, und es wurden Probleme mit der Einsicht in die Alterswohnungen (Baufeld E) im Erdgeschoss sowie von den Laubengängen in das Wohnzimmer beim Bau Feld C1 festgestellt. Bei den Gewerbeflächen fehlt es an Differenzierung des Flächenangebots und die Adaptierbarkeit und Flexibilität werden als durchschnittlich bewertet, da einzelne grosse Einheiten in den Erdgeschossen nur schwierig unterteilbar sind (starre Schotten-Struktur im C1). Das Ertragspotenzial pro Quadratmeter wird als angemessen eingeschätzt. Die Baukosten pro Quadratmeter und insgesamt entsprechen dem Durchschnitt aller verglichenen Projektstudien. Im Kontrast dazu liegt das prognostizierte Ertragspotenzial im Vergleich zu den sieben Projektstudien unter dem Durchschnitt und erfüllt nicht die Erwartungen aus der Testplanung. Diese Diskrepanz zwischen den Investitionskosten und den zu erwartenden Erträgen führt zu einer negativen Bewertung der Gesamtwirtschaftlichkeit des Projekts.

Das Team hat sich im gesamten Prozess sehr detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt und die Anforderungen präzise sowie logisch umgesetzt. Die Wege von den öV-Haltestellen zum Areal sind adäquat gestaltet. Auch die Durchwegung des Areals ist gut umgesetzt. Optimierungspotential besteht bei der Zufahrt auf die Seeterrasse, die so schwierig realisierbar ist. Ausserdem scheint die Erschliessung der privaten Parzellen noch nicht gewährleistet.

Die Umsetzung von SIA 2040 und greenproperty ist erschwert möglich. Bei diesem Entwurf werden sehr gute Ansätze verfolgt. Jedoch fehlt die letzte Konsequenz bei der Umsetzung. Beispielhaft hierfür steht die mittelmässige Kompaktheit. Sie ergibt sich aus dem Durchschnitt von sehr effizienten Mehrspännern auf der einen Seite und einer zahnförmigen Fassadenabwicklung auf der anderen. Weiter wurden die Schwimmbecken in dem Obergeschoss angeordnet jedoch wurde mittels Stützenraster in dem darunter liegenden Raum sehr gut hierauf reagiert. Sehr positiv fällt auch der Umgang mit der Photovoltaikanlage auf. Dadurch, dass sie grossflächig auf allen Gebäuden zum Einsatz kommt, ist eine gute Eigenstromversorgung zu erwarten. Verbessert werden könnte die Verteilung der unterirdischen Veloabstellplätze. Unzureichend ist die Tageslichtnutzung im Haus E.

Eindrücklich wird ein Umgang mit der Topografie gesucht und grundsätzlich auch gefunden. Mit dem sorgfältig ausgearbeiteten Projektbeitrag, der konsequent aus der Idee der gebauten Landschaft entwickelt wurde, zeigen die Verfasser:innen einen spannenden Umgang mit der Herausforderung der Massstäblichkeit des Süd-See Hubs. Es gelingt durch die gestaffelten Terrassen das Grossvolumen in der Vertikalen aufzubrechen und zu gliedern. Nicht zu überzeugen vermag jedoch die daraus resultierende horizontale Ausdehnung des Baukörpers im Kontext. Der Freiraum und die Gebäude sind sorgfältig in

den Hangfluss hineinmodelliert und die Vegetationsschicht dicht und artenreich ausformuliert. Allerdings entsteht ein Bild, das bei seiner Überlagerung mit dem Bebauungsplan eher einem Wohnquartier ähnelt und den angestrebten Grad an Öffentlichkeit vermissen lässt. In dieser Hinsicht hat der allzu grüne Charakter des Stadthofes einen gewichtigen Anteil.



Modellfotos



Situationsplan



Erdgeschoss und Umgebung



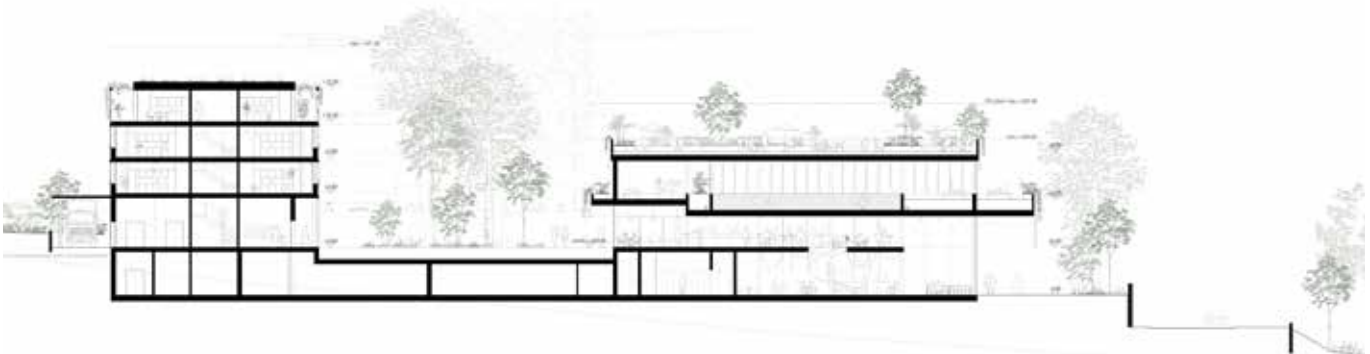
Visualisierung Park



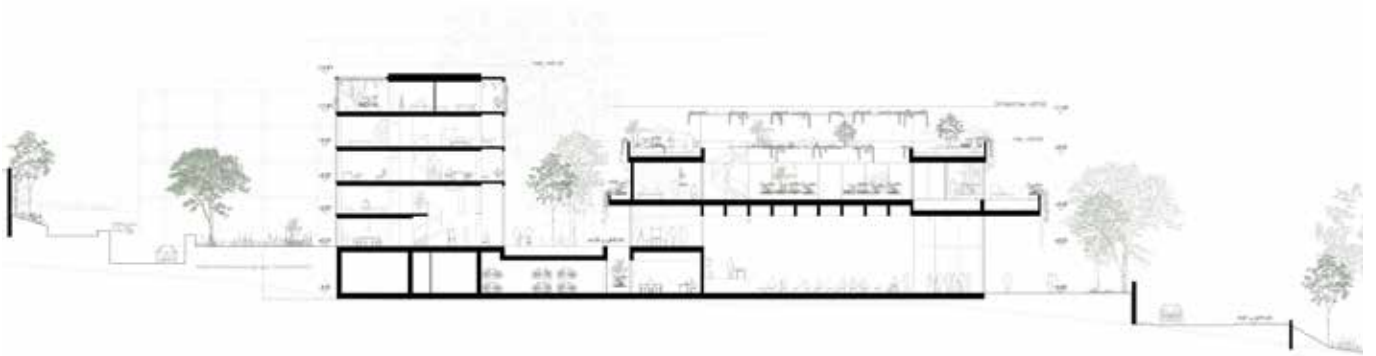
Attika



OG 1  
Grundrisse Baufeld B



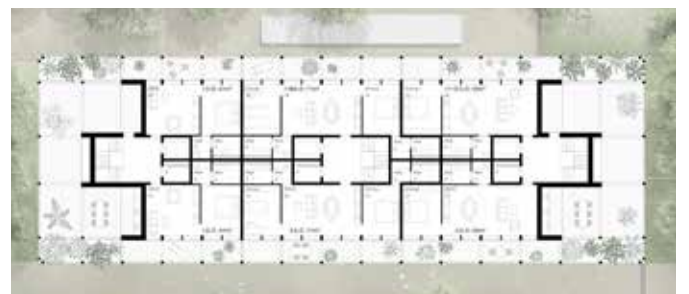
Schnitt Baufeld C2 / B



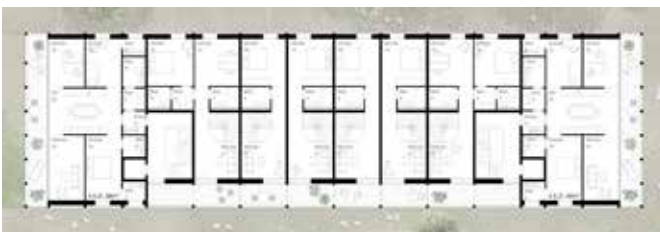
Schnitt Baufeld C1 / B



Attika



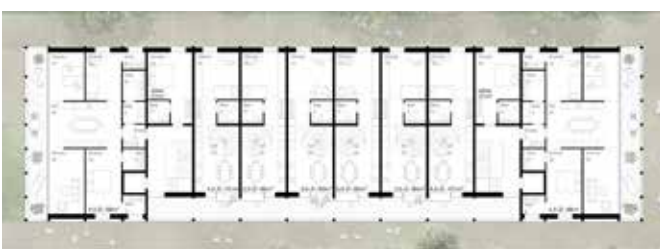
Attika



OG 2



OG 2



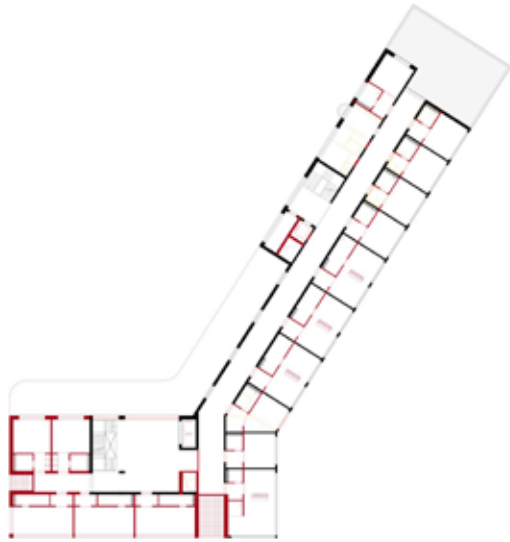
OG 1

Grundrisse Baufeld C1

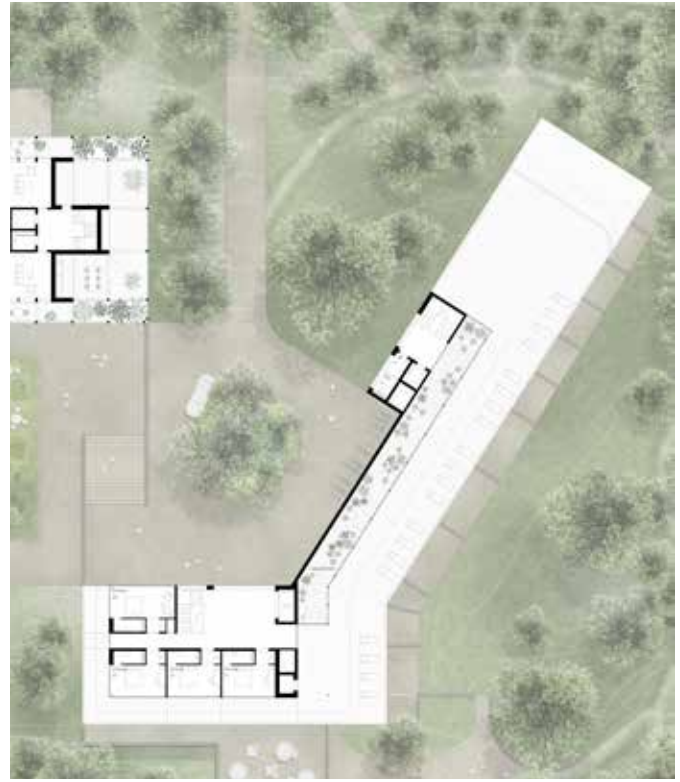


OG 1

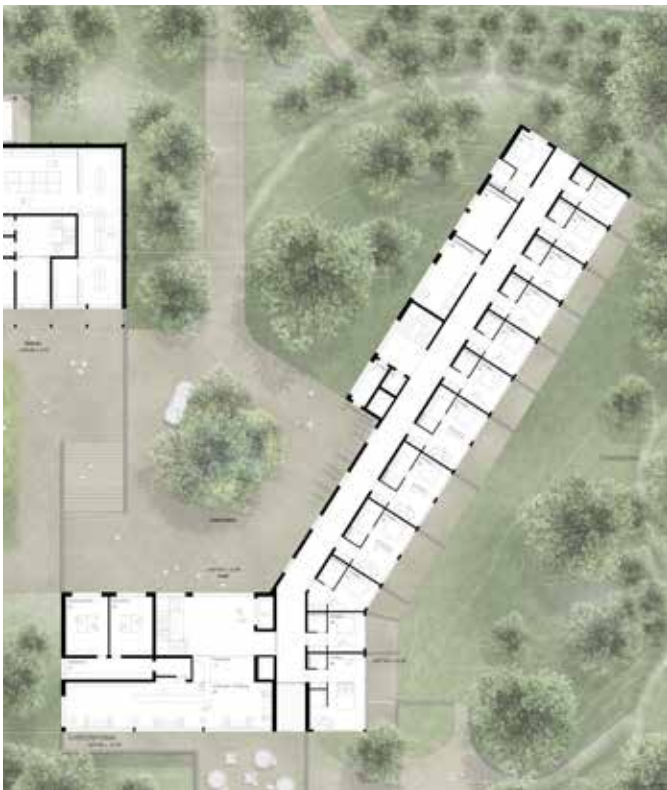
Grundrisse Baufeld C2



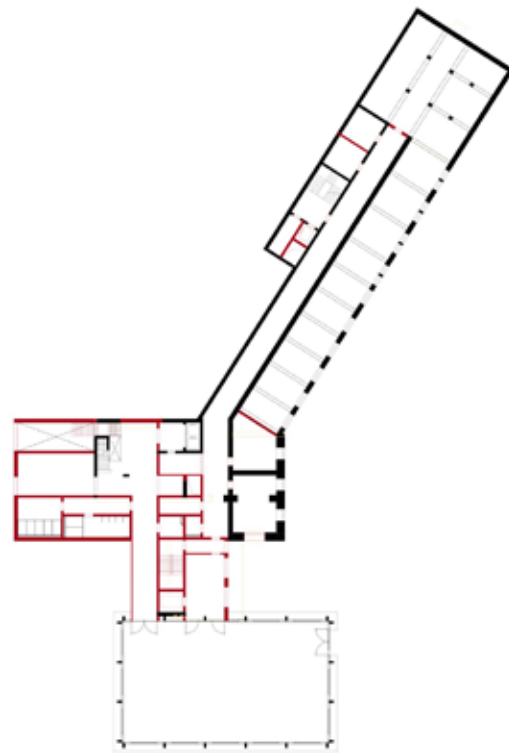
OG 1



Attika



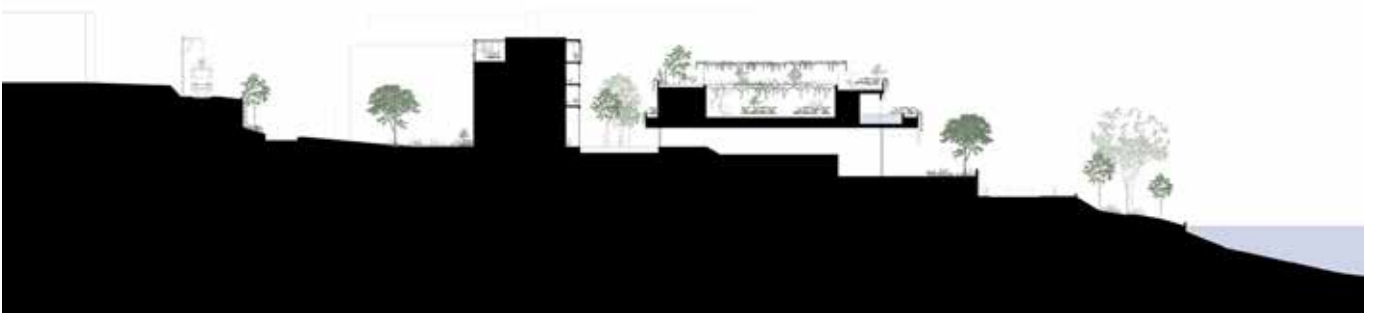
EG  
Grundrisse Baufeld D



Zwischengeschoß



Visualisierung Innenhof



Schnitt



EG



OG 1  
Grundriss Baufeld E







## Miller Maranta und Chaves Biedermann Landschafts- architekten

### Städtebau & Architektur

#### **Miller Maranta AG**

Schützenmattstrasse 31, 4051 Basel

Quintus Miller, Paola Maranta, Jean-Luc von Aarburg, Nils-Holger Haury, Flavio Higelin, Florian Happes, Philippine de Varine-Bohan, Andre Tenkamp, Santiago Madueño, Nadine Bein

### Landschaftsarchitektur

#### **Chaves Biedermann Landschaftsarchitekten GmbH**

Vogesenplatz 1, 4056 Basel

Miguel Ángel Chaves, Peter Eichler, Ramón Villarreal, Sebastián Merino

### Beigezogene Fachrichtungen / Spezialisten

#### **wh-p Ingenieure AG (Bauingenieur)**

Malzgasse 20, 4052 Basel

Martin Stumpf

#### **sofa\*p (Sozialraumplanung)**

Elisabethenstrasse 43, 8004 Zürich

Christina Schumacher

# Projektbeschreibung

Die Verfasser:innen entwickeln ihren Entwurf ausgehend von einer prägnanten Auseinandersetzung mit der historischen Entwicklung und einer präzisen Lesart des Ortes. Der Projektvorschlag interpretiert den heute durch die Infrastrukturen des ehemaligen Kantonsspital geprägten Ort neu als parkartigen und grünen Campus, welcher sich als Teil der Abfolge öffentlicher Bauten und Freiräume entlang des Sees versteht. Die Verfasser:innen fokussieren mit ihrem Entwurf auf die berauschende Vision einer «Landmark am See». Sie ist als Gebäude und Freiraum mehrfach terrassiert, grün materialisiert und intensiv mit Pflanzen bewachsen. Das eigenständige und eigenwillige Bauwerk zitiert die legendären «Gärten der Semiramis» im historisch babylonischen Zweistromland gekonnt, und wagt eine Synthese von Bauwerk und Garten. Das Beurteilungsgremium würdigt die in sich stimmige Herleitung der Entwurfsstrategie und deren konsequente Umsetzung.

Der Süd See Hub im Baubereich B überzeugt durch seine Öffentlichkeit, horizontale Schichtung und Terrassen, Silhouette und die Verbindung von Innen- und Aussenraum. Das Gebäude wird als «Grünes Juwel» Teil des Freiraumes und der umgebenden Landschaft am See. Noch nicht zu überzeugen vermag jedoch die grosse horizontale Ausdehnung des Baukörpers im Kontext und die teils vermisste Porosität in Querrichtung. Die drei Wohnbauten sind als schlanke und schlichte Bauvolumen mit Laubengangerschliessung gestaltet, welche sich gut in der Umgebung verankern. Potential wird weiterhin in der Moderation des Übergangs von Innen und Aussen in den Baubereichen C1 und C2 bzw. dem Zusammenspiel zwischen dem Stadthof als allmendartigem, grünem Quartierplatz und den Bauten geortet. Das Hotel mit seinen Zimmerstrukturen wird in den denkmalgeschützten Südflügel des ehemaligen Kantonsspitals im Baubereich D gut integriert. Die sorgfältige Ergänzung und der Abschluss des Südflügels erfolgt ausgehend von der Formensprache der Moderne. Bemängelt wird der fehlende Halt der Lobby bzw. des geschützten Treppenhauses im Erdgeschoss.

Den Verfasser:innen gelingt es die unterschiedlichen Bauten und Nutzungen differenziert auszuformulieren und in ihrer Materialisierung abzugrenzen. Das Tragwerk des Süd-See Hub ist

gekonnt als Holz-Beton-Hybrid konzipiert. Die vorgeschlagene Fassade mit ihren in horizontalen Bändern zusammengefassten vertikalen, grünen Glasstäbe versprechen eine dem Haus und der Nutzung angemessene Eleganz und besondere Ausstrahlung. Die Wohngebäude sind in effizient Holzmodulbauweise konstruiert. Als Fassadenverkleidung werden von den Verfasser:innen fein gewellte Faserbetonelemente vorgeschlagen, welche zu einem sehr zurückhaltenden Ausdruck führen.

Aus freiräumlicher Sicht überzeugt die Art des Gebäudeentwurfs und auch die Vision eines raumbildenden, stark mit Bäumen durchsetzten, waldartigen Parkgürtels trägt. Kritisch reagiert das Beurteilungsgremium auf «die grüne Mitte» mit dem «Dorfanger». In ihrer konzeptionellen Anlehnung an das vertraute Bild einer (mittelalterlichen) kollektiven Dorfalmend ist sie an diesem Ort nicht wirklich verständlich. In der präsentierten Ausgestaltung und Positionierung wirft der flächig-grüne, baumlose Teppich in der Arealmitte allzu viele Fragen auf: die uneindeutige Materialisierung, der unklare Einbezug der Retentionsfläche, die geortete mangelnde Aufenthaltsqualität und Ausstattung, die fehlende Schattenbildung, das Verhältnis zur angrenzenden Bebauung – vieles bleibt (noch) in der Schwebe. Auch zum allzu schmalen Arealzugang und zu den Adressierungen stellen sich Fragen. Der Süd-See Hub greift seeseitig in eine platzartige Situation aus und setzt die Sequenz der Wasserspiegel bis hinaus in die Seenlandschaft fort. In den Wohnbauten sind mit Laubengangerschliessung, Wintergarten, privaten Terrassen und Loggien sowie gemeinschaftlich nutzbaren Dachgärten mannigfaltige Möglichkeiten sozialräumlicher Aktivierung und Aneignung gegeben.

Das Flächenangebot im Baubereich B wird von den Betreibern als attraktiv beurteilt, weist jedoch einige funktionale Defizite auf. Insbesondere im SPA-Bereich, bei den Umkleiden und im Gastronomiebereich wurden kritische Einschätzungen vorgenommen. Die Nutzungen spiegeln grösstenteils die Vorgaben des Nutzungs- und Betriebskonzepts wider, wobei einige neue Interpretationen vorgenommen wurden, wie beispielsweise die Anordnung der Wellness-Bereiche im Dachgeschoss.

Die weitgehende Diversität und Differenzierung der Wohnnutzungen in den Baubereichen C1 und C2 wird hinterfragt, da die Grundstruktur / Wohntypologien für alle Wohnungen im Projektentwurf gleich ist. Das Hotelangebot im Baubereich D funktioniert im Grundsatz, trotz der im Quervergleich mehrheitlich kleinen Hotelzimmer. Der Gesamtentwurf weist im Quervergleich eine Flächeneffizienz über dem Durchschnitt der eingereichten Projektstudien auf. Das Flächenangebot überschreitet jedoch die Zielwerte der Machbarkeitsstudie, insbesondere im Baubereich B, was sich in erhöhten Baukosten niederschlägt. Die Markttauglichkeit und Vermietbarkeit des Nutzungs- und Flächenangebots wird bei den Wohnungen als kritisch und bei den Gewerbeflächen als durchschnittlich bewertet. Kritisiert werden die einheitliche Grundstruktur der Wohnungen und die lange Laubengangerschliessung. Positiv hervorgehoben werden die mehrseitige Belichtung, kompakte durchgesteckte Wohnungen, grosszügige Einbauschränke/Reduits sowie der zusätzliche Wintergarten. Die geschätzten Anlagelkosten pro Quadratmeter und insgesamt sind die höchsten aller Projektstudien, was unter anderem auf Kostentreiber wie Massivholzkonstruktionen, grosse Fensterflächen und die Fassadenkonstruktion im Baubereich B zurückzuführen sind. Der geschätzte Marktwert liegt im Quervergleich der sieben Projektstudien leicht über dem Durchschnitt. Dennoch wird aufgrund des starken Missverhältnisses zwischen Kosten und Erträgen die Tragbarkeit des Projekts nicht erreicht.

Die Umsetzung des geforderten Mobilitätskonzept ist grundsätzlich stimmig und die Vorgaben mehrheitlich umgesetzt. Die Wege von den öV-Haltestellen zum Areal sind adäquat gestaltet. Auch die Durchwegung des Areals ist gut umgesetzt. Ein Konflikt mit dem Bebauungsplan stellt die EH-Erschliessung von der Bahndamm-Strasse her dar. Weiter sind die Verkehrsflächen (inkl. UG) und Anlieferung eher knapp bemessen. Die geforderte Anzahl Velo-Abstellplätze kann eingehalten werden, jedoch wurden zu wenig Langzeit-Velo-PP eingeplant.

Die Umsetzung von SIA 2040 & greenproperty ist sehr erschwert. Die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung der gesteckten Nachhaltigkeitsziele sind ungünstig. Die teilweise

schmalen Gebäude in Kombination mit Fassaden Vor- und Rücksprünge wirken sich negativ auf die Kompaktheit aus. Weiter wird ein hoher Fensterflächenanteil an der Fassade festgestellt und die Schwimmbecken – wie bereits in der Machbarkeitsstudie vorgesehenen – oberhalb der Multifunktionsräume angeordnet. Es folgt, dass der Entwurf auf Ebene Erstellung und Betrieb im Quervergleich am schlechtesten abschneidet. Beim Wohnen an der Grünen Mitte wird eine ausreichende Tageslichtnutzung in Frage gestellt. Grund hierfür sind die breiten vorgelagerten durchgehenden Balkonschichten, welche die durchgesteckten Wohnungen beidseitig umfassen.

**Das Beurteilungsgremium würdigt das «Grüne Juwel» des Süd-See Hubs mit seiner Badewelt und der starken Verschränkung von Innen und Aussen. Es bemängelt jedoch die Aspekte der Adressierung, der Zugänglichkeiten und insbesondere die «Anti-Gestalt» der grünen Mitte als noch zu konturlosen, allmendartigen Raum.**



Modellfotos



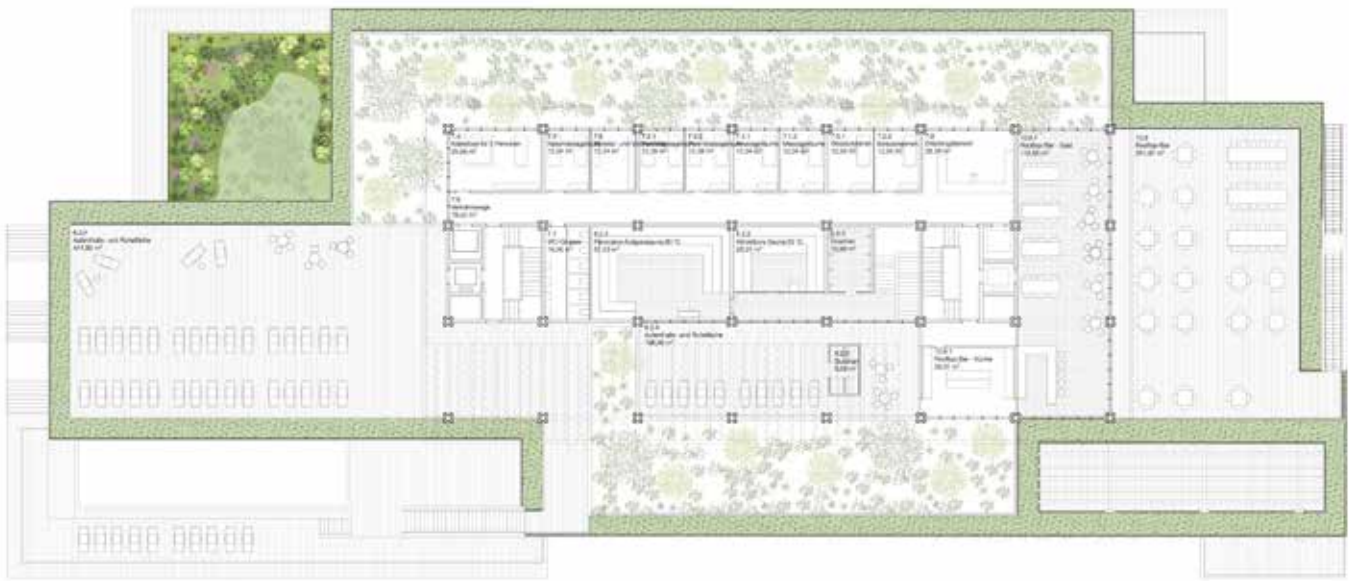
Situationsplan



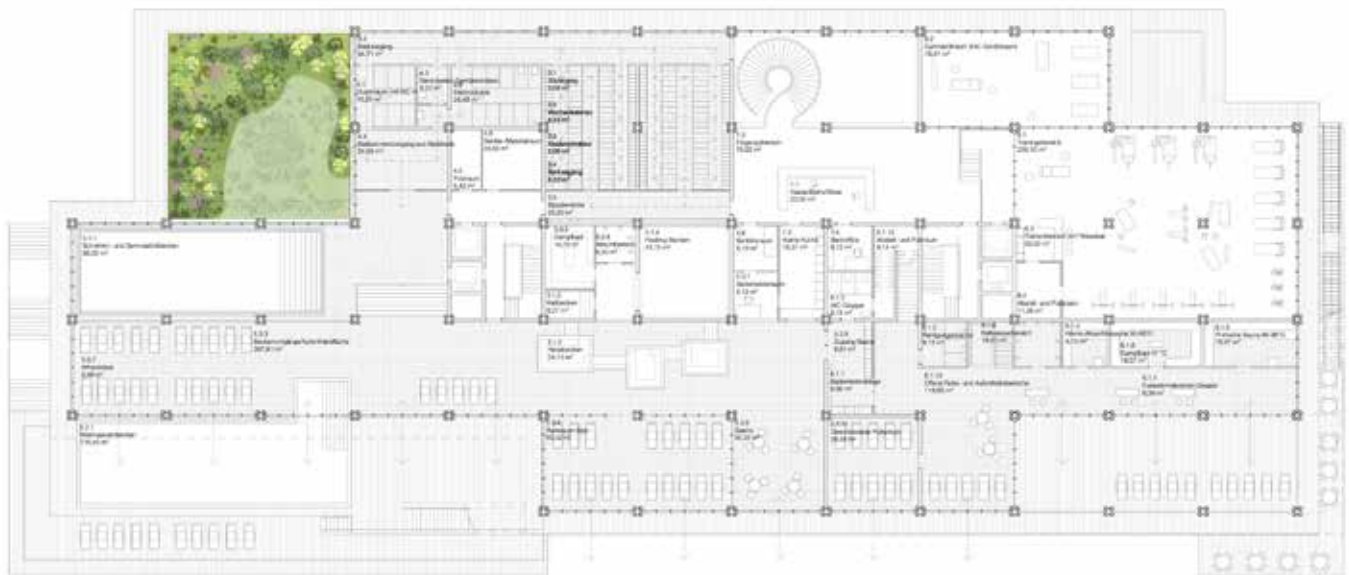
Erdgeschoss und Umgebung



Visualisierung Innenhof



Attika



OG 1  
Grundrisse Baufeld B



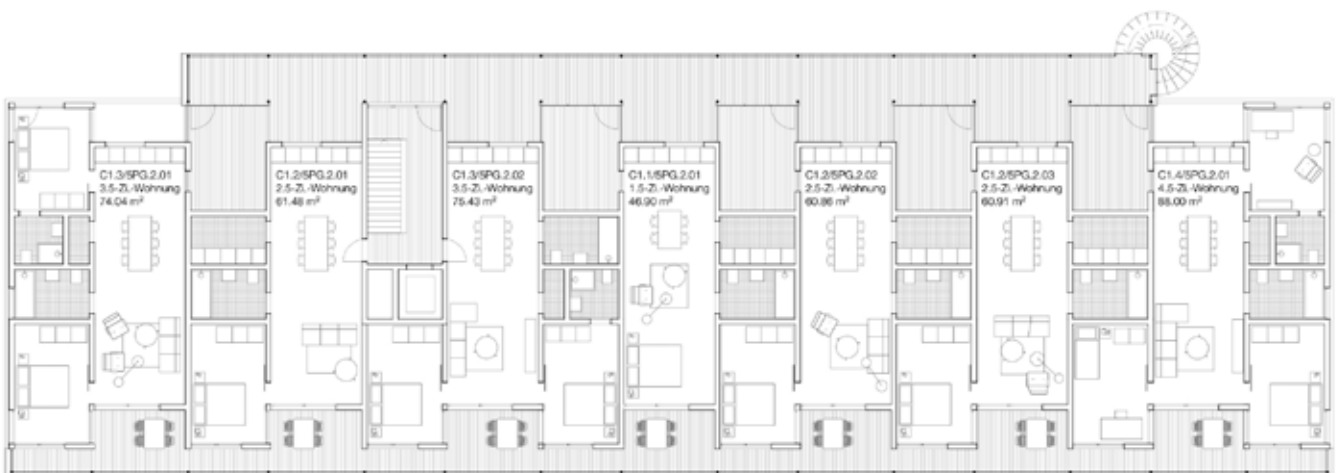
Ansicht Perspektive



Schnitt Baufeld C1 / B

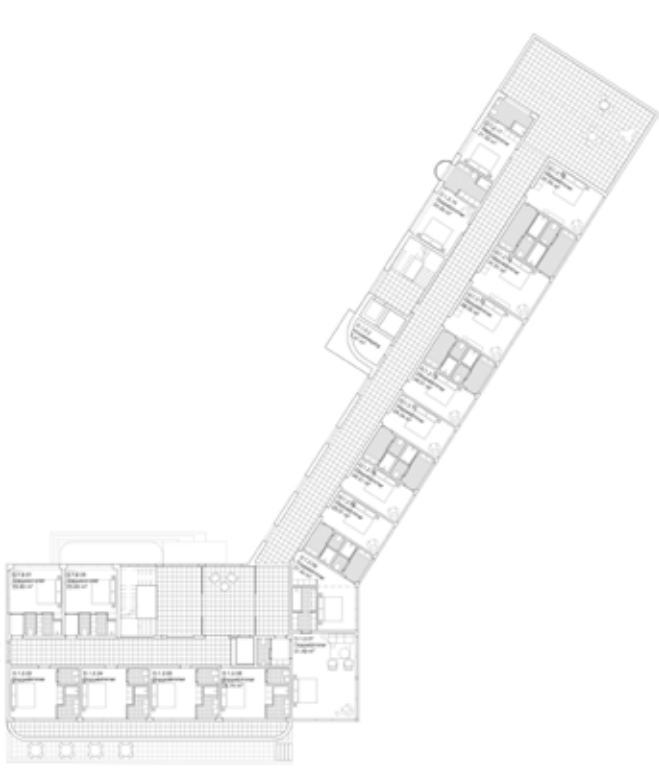


Attika

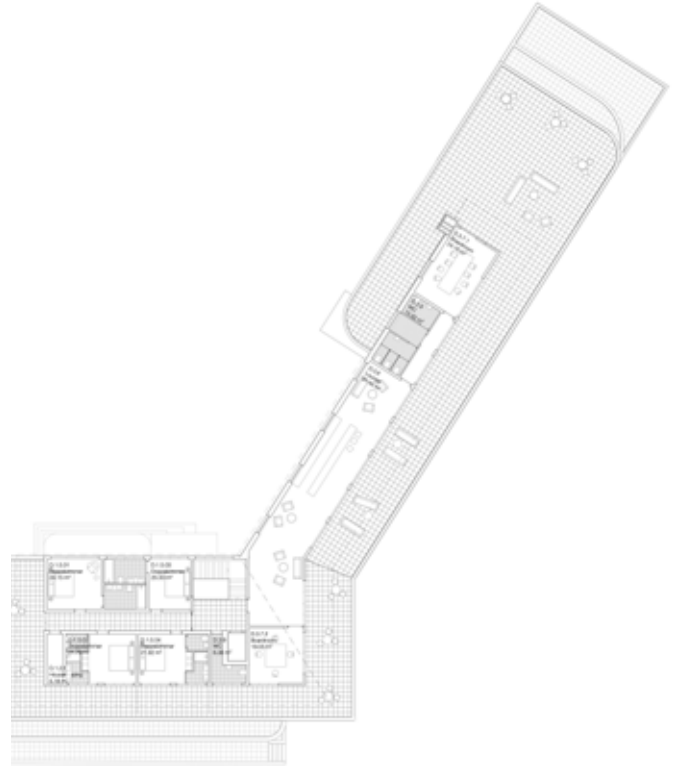


OG 1

Grundrisse Baufeld C1



Regelgeschoss



Attika



EG  
Grundrisse Baufeld D





Innenvisualisierung



Schnitt Baufeld C1 / B



Attika



EG



OG 1  
Grundriss Baufeld E



# Galli Rudolf Architekten und Westpol Landschaftsarchitektur

## Städtebau & Architektur

### **Galli Rudolf Architekten AG ETH BSA**

Zweierstrasse 100, 8003 Zürich

Andreas Galli, Yvonne Rudolf, Dukagjin Luri, Hanna Ressel,  
Elsa Florit Puig, Vittoria die Giunta, Cenk Toksoy, Claire Varais

## Landschaftsarchitektur

### **Westpol Landschaftsarchitekten GmbH**

Hammerstrasse 123, 4057 Basel

Jan Schmid, Andy Schönholzer

## Beigezogene Fachrichtungen / Spezialisten

### **Büro Thomas Boyle + Partner AG Bauingenieure SIA usic (Bauingenieur)**

Imfeldstrasse 29, 8037 Zürich

Thomas Boyle

### **JOP Josef Ottiger + Partner AG (Bädertechnik)**

Buzibachring 4a, 6023 Rothenburg

André Himmelrich, Sascha Zobrist

### **Büro für Nachhaltigkeit am Bau AG (Nachhaltigkeit)**

Grubenstrasse 12, 8045 Zürich

Stefan Schrader



# Projektbeschreibung

Der Entwurf der Verfasser:innen zeichnet sich durch eine klare, raumgliedernde Setzung einfacher und kompakter Baukörper aus. Der Landschaftsraum wird dabei als verbindendes Moment interpretiert. Die Kompaktheit des Baukörpers des Süd-See Hubs erlaubt die Schaffung einer grosszügigen Fuge zwischen dem Hallenneubau und dem erweiterten Hotelgebäude und führt den Freiraum als durchgängig gestaltete Fläche vom Stadthof Richtung Terrasse und See. Die drei rückwärtig angeordneten L-förmigen Wohnbauten bilden einen klaren Abschluss zum Stadthof und Richtung See und über die Winkelform gefasste Eingangszonen Richtung Osten und Bahntrasse. Die Gebäudestruktur des Süd-See Hubs folgt der Lesung des Ortes: das offene Erdgeschoss des Hallenbaus unterstreicht die horizontale Ausrichtung des plattformartigen Aussenraums. Die mittlere Raumschicht mit Erschliessungs- und Nebenräumen aber gliedert den Baukörper in zwei Raumzonen: Richtung See sind die repräsentativen Nutzungen angeordnet, Richtung Stadthof befinden sich die kleinmassstäblicheren Räume. Gerade diese mittige Raumteilung steht aber im Widerspruch zu Idee der prägnanten Horizontlinie der Landschaft und schränkt diese mit Querbezug und Ausblick auf den Zugersee erheblich ein. Zudem lässt die, den konstruktiven und funktionalen Kriterien folgende Innenraumgestaltung eine nutzungsspezifische Raumatmosphäre vermissen. Gerade für den SPA-Bereich ist eine solche jedoch von grosser Relevanz. Die Fassade des grossmassstäblichen Gebäudes, mit gewelltem Polycarbonat als Sichtfilter verkleidet, wirkt schlicht und zurückhaltend - aber gerade dieser Ausdruck wird vom Beurteilungsgremium kritisch diskutiert und eine entsprechende architektonische Prägnanz und Identität vermisst. Der Stadthof bildet die stadträumliche Mitte des Areals, alle Bauten werden über diesen erschlossen und tragen somit zu dessen Aktivierung bei. Durch die einheitliche Gestaltung des Freiraums wird jedoch eine klare aussenräumliche Akzentsetzung und Stärkung der Adressbildung vermisst, der leicht zurückgesetzte Haupteingang des multifunktionalen Süd-See Hubs kann dies nicht kompensieren. Die drei L-förmigen Wohnbauten erlauben zwar eine gute Gliederung der rückwärtigen Freiräume, schaffen aber für die Grundrissorganisation der Wohnungen

keine Vorteile. Die Ausrichtung zum See bildet an dieser Lage den absoluten USP, es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb nicht alle Wohnungen davon profitieren. Die bauliche Ergänzung an das denkmalgeschützte ehemalige Spitalgebäude ist sorgfältig geplant, historische Elemente werden aufgegriffen und neu interpretiert. Somit schreiben die vorgeschlagene Erweiterung und Transformation des Gebäudes die Baugeschichte des historischen Bestandes weiter fort.

Die Einfachheit und Schlichtheit der Baukörper werden mit einem stark kontrastierenden Landschaftsbild überlagert: Wie ein enggeknüpfter Teppich mit weich fließenden Formen legt sich die Landschaft um die Häuser. In sie eingewoben sind Freiräume wie der Stadthof, der Park Ost und West, die Seeterrasse sowie die obere und untere Promenade. Es entsteht eine Freiraumkomposition von innerer Kohärenz mit grundsätzlich plausiblen Konzept. Diese erzählt aber eine komplett andere Geschichte als die orthogonal stehenden Gebäude. Diese bilden in ihrer volumetrischen Ausformulierung eine zwar stringente, aber teilweise auch eine etwas sperrige städtebauliche Disposition. Sperrig stehen insbesondere bauliche Elemente wie die Hotel-Pavillonverbindung, die Aussentreppe und die Hotel-Aussenterrasse in der Landschaft. Willkürlich werden bewegte Grünflächen in den Stadthof, die Hauptzugänge der Wohnhäuser und das Hotel gelegt und verwischen die Qualitäten der Orte. Begriffe wie «Klangwelt Wind» und «Klangwelt Wasser» suggerieren zwar stimmungsgeladene Orte, diese sind jedoch in den Unterlagen nicht näher umschrieben oder dargestellt. Die unversiegelten Beläge und Vegetationsinseln mit schattenspendenden Baumgruppen leisten jedoch einen wertvollen Beitrag zur Hitzeminderung.

Der Projektentwurf bildet die vorgesehenen Nutzungen gemäss dem Betriebs- und Nutzungskonzept umfassend ab. Die aktuelle Anordnung des SPA-Bereichs wird vom Betreiber in Bezug auf die betriebliche Funktionalität kritisch beurteilt, insbesondere bei den Umkleiden. Die Platzierung des Bistros beim Schwimmbecken wird als ungünstig angesehen, und das Bad ist zu schmal. Zwar ist das Gastronomieangebot gut offen gestaltet, doch die Küche befindet sich im Untergeschoss und nicht direkt beim Restaurant, was betrieblich nicht

optimal ist. Im Gegensatz dazu funktioniert die Organisation des Süd-See Hubs gut für den Betreiber, und es wurden Räume mit Potenzial geschaffen. Das Projekt liegt im Quervergleich unter dem Durchschnitt aller Projektstudien in Bezug auf die Flächeneffizienz. Insbesondere die Wohnflächen liegen deutlich unter den Zielwerten der Machbarkeitsstudie bzw. des Raumprogramms. Die Markttauglichkeit und Vermietbarkeit (Qualität) der Wohn- und Gewerbeflächen werden insgesamt als kritisch beurteilt. Teilweise mangelt es an den Grundrissen aufgrund ihrer einseitigen Ausrichtung, und die Stirnwohnungen profitieren nicht von seitlichem Licht. Die Geschäftsflächen weisen eine unklare Adressierung und geringe Differenzierung auf, was sich negativ auf die Qualität und Adaptierbarkeit der vermietbaren Flächen auswirkt. Insgesamt wird das Ertragspotenzial pro Quadratmeter als unterdurchschnittlich eingeschätzt. Obwohl die geschätzten Anlagekosten im Quervergleich leicht unterdurchschnittlich sind, wird die Wirtschaftlichkeit des Projekts durch das niedrigere Ertragspotenzial pro Quadratmeter beeinträchtigt. Dies ist auf das geringere Wohnflächenangebot und die unterdurchschnittliche Flächeneffizienz zurückzuführen, wodurch das Projekt deutlich hinter den Erwartungen der Machbarkeitsstudie zurückbleibt.

Das Team hat sich im gesamten Prozess sehr detailliert mit dem Thema Mobilität auseinandergesetzt und die Anforderungen präzise sowie logisch umgesetzt. Die Wege von den öV-Haltestellen zum Areal sind adäquat gestaltet. Auch die Durchwegung des Areals ist gut umgesetzt. Zwar sind die Anzahl Velo-Abstellplätze nicht explizit ausgewiesen, die Flächen sollten aber ausreichen. Die Erschliessung der privaten Parzellen scheint noch nicht gewährleistet.

Die Umsetzung von SIA 2040 und greenproperty ist erschwert möglich. Der Entwurf sticht mit seinen Mehrspännern und sehr tiefen Gebäuden hervor. Der zu erwartende positive Einfluss auf die Nachhaltigkeit bleibt jedoch aus. Die Gebäude sind im Vergleich die zweit unkompaktesten und weisen den zweithöchsten Fensterflächenanteil auf. Auf Ebene Betrieb wird somit eine schwierige Ausgangssituation geschaffen. Auf Ebene Eigenstromproduktion ist mit der Ausstattung von jedem Gebäude mit Photovoltaikmodulen ein guter

Ansatz ersichtlich. Eine höhere Belegung wäre wünschenswert. Positiv fällt der Umgang mit dem Tageslicht auf. Die Aufenthaltsräume und Schlafzimmer scheiden gut ab. Die Balkone sind gut platziert und die Raumtiefen sinnvoll gewählt. Weiter sind beide Elemente gut aufeinander abgestimmt. Die Veloabstellplätze schneiden positiv ab. Im Erdgeschoss werden neben den Eingängen überdachte Veloräume angeboten.

**Der pragmatische Ansatz des Entwurfs, die Gebäude kompakt zu gestalten, die Eigenständigkeit der einzelnen Bauten zu stärken und diese dennoch als Teil einer Familie zu deuten ist gut nachvollziehbar und überzeugt dem Grunde nach. Dennoch und vermutlich gerade deshalb, wirken die einzelnen, in sich klar strukturierten Bauten eher generisch und lassen eine spezifische Qualität sowohl für den städtebaulichen Ort als auch für die einzelnen Nutzungen vermissen. Die übergeordnete Idee eines Teppichs mit bewegten, organischen Formen bedingt den Dialog mit der Architektur - oder umgekehrt. Eine wunderbar sprechende Landschaft könnte entstehen. Durch ihre Kleinmassstäblichkeit stellt sich aber die Frage, ob es sich mehr um einen kleinmaschigen Garten oder eine fließende Parklandschaft handelt. Zu viele unbeantwortete Fragen verunklären die Haltung und das Konzept des vorliegenden Entwurfs und somit bleibt die architektonische und freiräumliche Idee für neue Quartier «Süd-See Zug» leider etwas im Unschärfebereich.**



Modellfotos



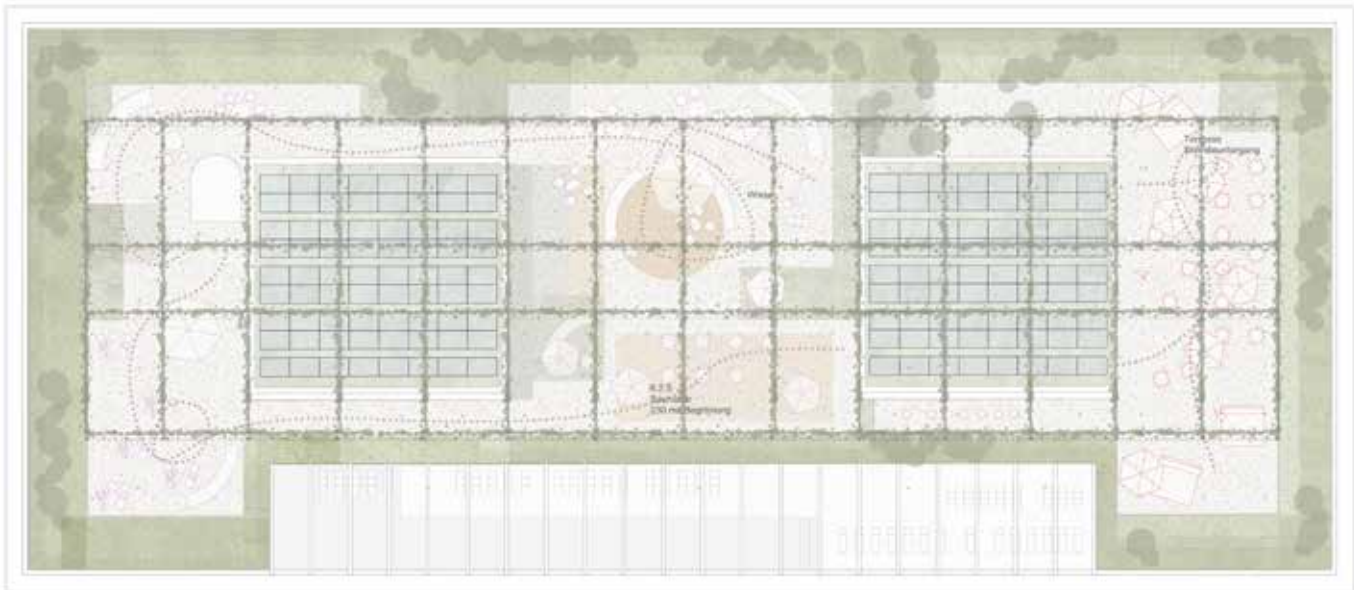
Situationsplan



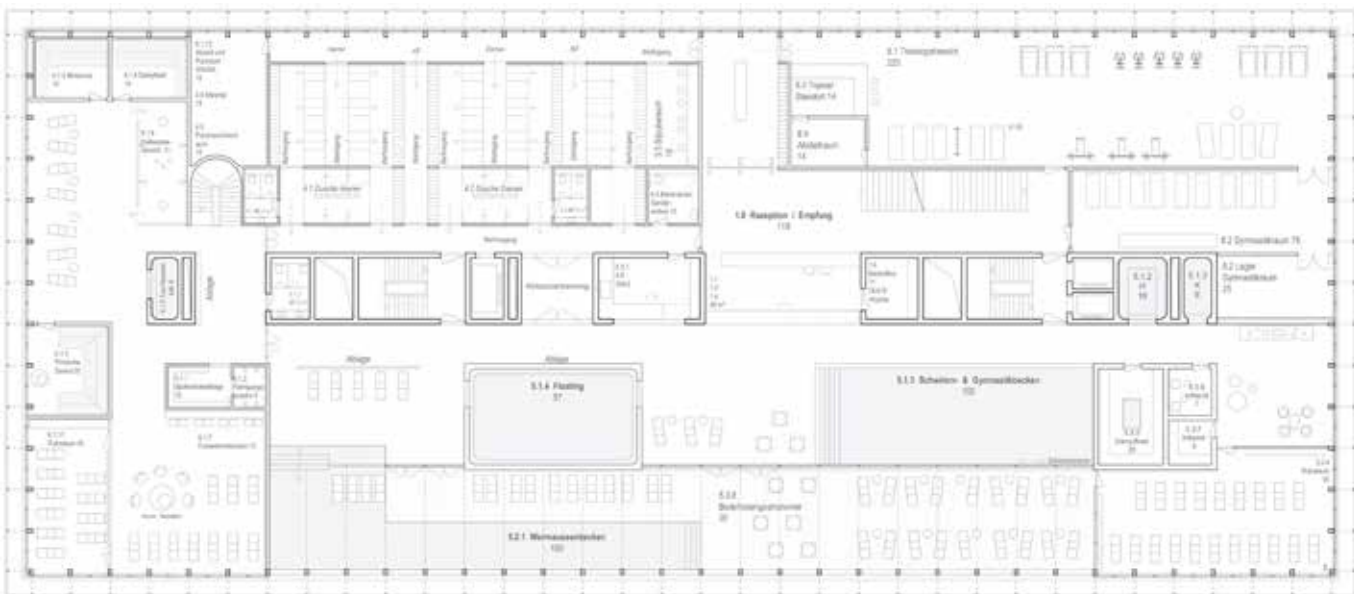
Erdgeschoss und Umgebung



Visualisierung Innenhof



OG 2



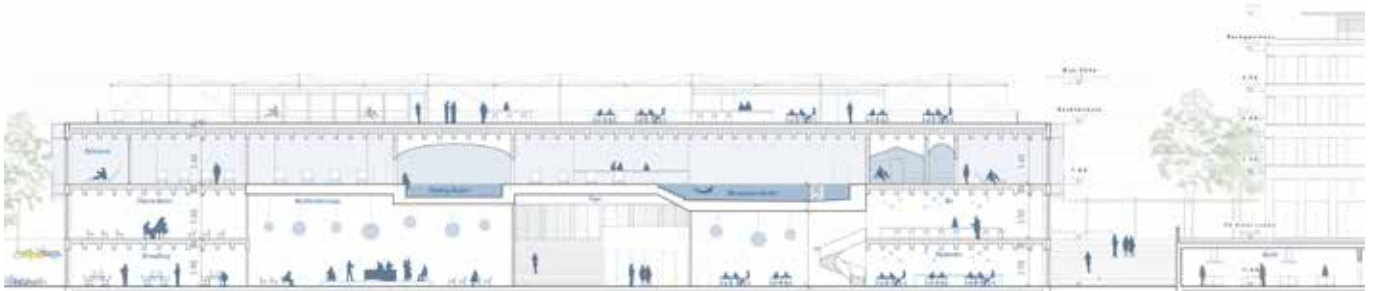
OG 1

Grundrisse Baufeld B



Schnitt

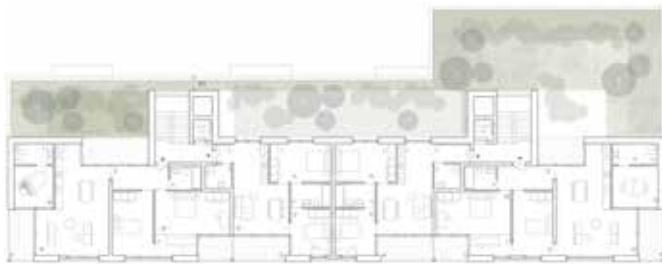




Schnitt



Ansicht Seeseite



OG 2



OG 2



OG 1

Grundrisse Baufeld C1



OG 1

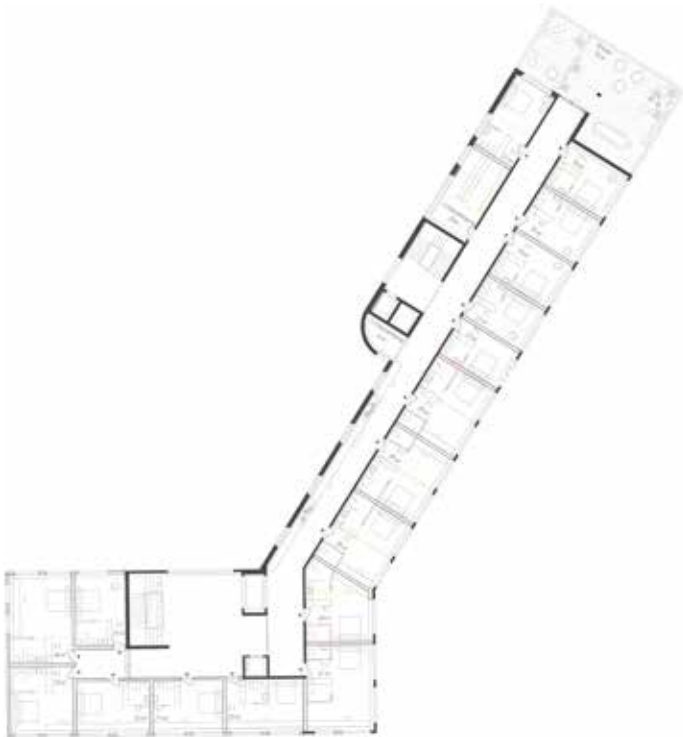
Grundrisse Baufeld C2



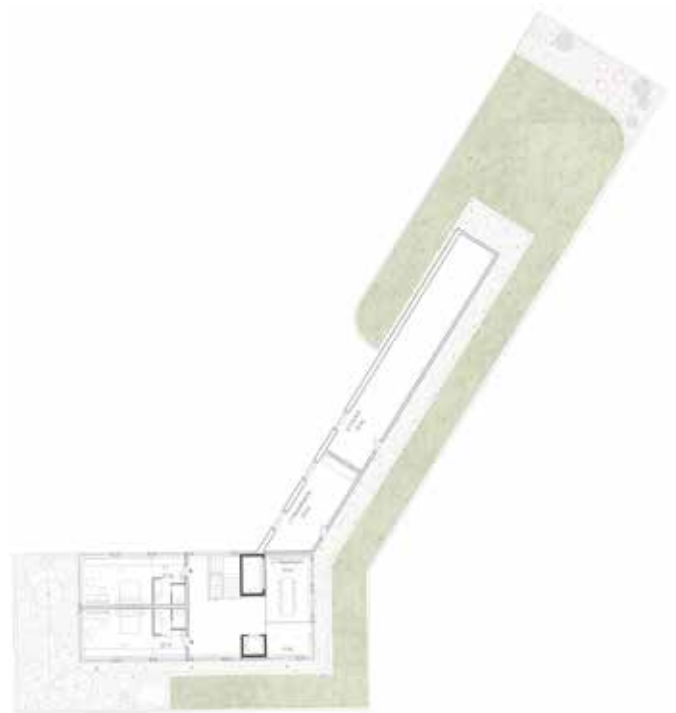
Innenvisualisierung



Ansicht



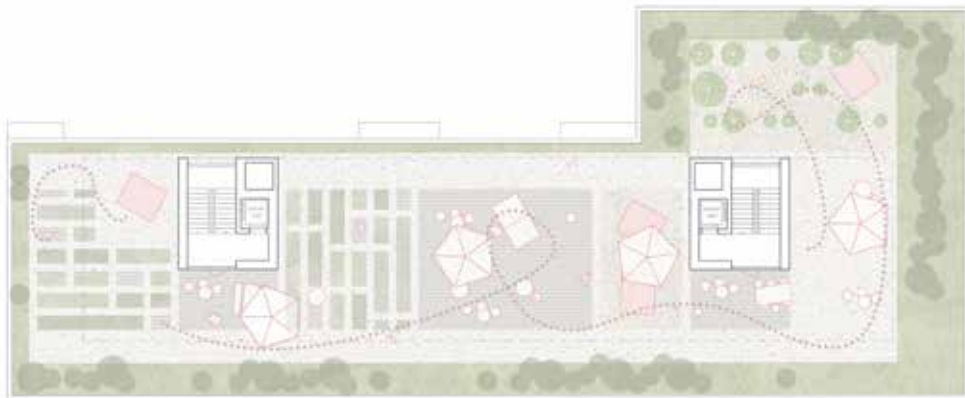
OG 1  
Grundrisse Baufeld D



OG 2



Innenvisualisierung



OG 2



OG 1  
Grundriss Baufeld E