

JOURNAL

01
2019

Wohnquartier,
Erholungszone
und Arbeitsstätte

Spürbarer Impuls
für die Gemeinde

Vielseitige
Mieterschaft



**DIE SUURSTOFFE IN
RISCH ROTKREUZ**



ÖKOLOGISCH UND ÖKONOMISCH ERFOLGREICH

Immer wieder lässt die Suurstoffi aufhorchen: mit dem ersten und dem höchsten Holzhochhaus der Schweiz, einem einzigartigen, CO₂-freien Energiesystem oder nicht zuletzt wegen ihrer Vorreiterrolle im digitalen Bauen. In den letzten zwei Jahren gewann das Areal in Risch Rotkreuz verschiedene Preise – vom Prix Lignum über den Arc Award bis hin zum SVSM Award für innovative Projekte im Bereich Standortentwicklung. Und obwohl vieles danach aussieht; mit dem Suurstoffi-Areal ist Zug Estates nicht aktiv auf der Jagd nach Rekorden und Trophäen. All diese Auszeichnungen sind ein Nebeneffekt unserer Unternehmensphilosophie, Ökologie und Wirtschaftlichkeit beim Bauen in Einklang zu bringen. Sie bestätigen uns, dass wir mit unserer Strategie der Arealentwicklung auf dem richtigen Weg sind.

Das Suurstoffi-Areal wird konsequent entlang strategisch definierter Nachhaltigkeitsgrundsätze in den Bereichen Energie, Emissionen, Materialien, Aussenraum und Mobilität entwickelt. Kernelement unserer Philosophie und gleichzeitig ehrgeizigstes Ziel von Zug Estates ist die Energiestrategie Zero-Zero. Mit dieser haben wir uns zum Ziel gesetzt, unser gesamtes Portfolio nur mit erneuerbarer Energie und ohne CO₂-Emissionen zu betreiben. Auf dem Areal Suurstoffi bilden seit Projektstart 2010 die solare Nutzung, mehrere dynamische Erdspeicher und ein Anergienetz die Basis zur Erreichung dieses Ziels. Einen weiteren Beitrag zur Erreichung unserer Zielsetzungen leistet der Holzbau. Dieses Baumaterial steht als nachwachsender Rohstoff nicht nur ökologisch ausgezeichnet da, sondern führt unter anderem aufgrund der Möglichkeit zur Vorfabrikation zu deutlich kürzeren Bauzeiten.

Was sich sonst noch alles hinter dem Projekt Suurstoffi verbirgt, lesen Sie in unserem neusten Journal. Wir wünschen eine spannende Lektüre.

Philipp Hodel
Head of Corporate Communications, Zug Estates AG

Titelbild

Holzhochhaus S22
Roger Frei, Zürich

IMPRESSUM

Herausgeberin

Zug Estates Holding AG

Projektleitung

Philipp Hodel,
Head of Corporate Communications

Redaktion

Philipp Dreyer, ImmPULS GmbH

Nächste Ausgabe

April 2019

Copyrights

© Zug Estates Holding AG, Januar 2019

Bilder

Blickwinkel, Luzern (Seite 26); Christian Ammann, Photographer, Zürich (Seite 28); Christen Visuelle Gestaltung, Zug (Seiten 18 und 19); Emanuel Ammon, Aura, Luzern (Seiten 2 und 10); Feldervogel, Luzern (Seiten 6 und 8); fotozug.ch Christian Herbert Hildebrand, Allenwinden (Seite 3); Raumgleiter (Seiten 13 und 17); Roger Frei, Zürich (Seiten 15 und 16), weitere durch Zug Estates AG zur Verfügung gestellt.

Konzept/Design/Realisation

Linkgroup AG, Zürich, www.linkgroup.ch

Druck

Klimaneutral gedruckt auf
FSC-zertifiziertem Papier





EINZIGARTIGE ARCHITEKTUR ALS VERMARKTUNGSVORTEIL

Die Suurstoffi ist Wohnquartier, Erholungszone und Arbeitsstätte in einem. Diese einzigartige Verknüpfung bildet das Fundament für Innovationen. Wegweisende Innovationen und neue Technologien begleiten die Suurstoffi von der Entwicklung über den Bau bis hin zum Betrieb, betont Tobias Achermann, CEO der Zug Estates Holding AG.

Herr Achermann, wie würden Sie das rund 100000 Quadratmeter grosse Suurstoffi-Areal beschreiben?

Wir entwickeln in Risch-Rotkreuz ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Im Endausbau wird die Suurstoffi Raum für rund 1500 Bewohner, gegen 2000 Studierende und über 2500 Arbeitsplätze bieten.

Was spricht für die Suurstoffi, respektive was macht die Suurstoffi sowohl als Wohnort wie auch als Wirtschaftsstandort einzigartig?

Das Areal liegt sehr zentral und ist innerhalb von sechzig Minuten von vierzig Prozent der Schweizer Bevölkerung zu erreichen. Es zeichnet sich durch eine einzigartige Architektur aus, die mit einer qualitativ hochwertigen Aussenraumgestaltung ergänzt wird. Der nachhaltige Ansatz beim Energiesystem oder die Pionierleistungen im Holzbau erzielen schweizweit eine hohe Aufmerksamkeit.

Das Areal Suurstoffi besteht aus neun Baufeldern. Jeder Bauetappe – die erste wurde 2011 gestartet – ging jeweils ein eigener

Architekturwettbewerb voraus. Was war das Ziel dieses Vorgehens?

Für dieses Vorgehen sprachen zwei Gründe. Einerseits bildete die erfolgreiche Umsetzung von einzelnen Bauetappen eine solide Vertrauensbasis bei der Bevölkerung und den Behörden und ebnete den Weg für den weiteren Entwicklungsverlauf der Suurstoffi. Andererseits führte der ständige Wettbewerb zu einer vielseitigen, attraktiven Architektur – ein nicht zu unterschätzender Vermarktungsvorteil. Insbesondere Gewerbenmieter legen grossen Wert auf eine angemessene Repräsentanz.

Innovationen und neue Technologien begleiten die Suurstoffi von der Entwicklung über den Bau bis hin zum Betrieb. Ein zentrales Instrument war BIM (Building Information Modeling). Wie kam BIM konkret zur Anwendung?

Unsere BIM-Projekte decken diejenigen Prozesse ab, von denen wir uns das grösste Optimierungspotenzial versprechen. Beim Gartenhochhaus Aglaya entwickelten wir einen Online-Wohnungskonfigurator der das BIM-Modell mit dem Vermarktungsprozess verknüpft. Bei den Holzhochhäusern S22 und ARBO lag das Hauptanwendungsgebiet auf einer modellbasierten Produktion der Holzle-

Tobias Achermann ist seit 2014 CEO der Zug Estates Holding AG. Zuvor war er Geschäftsführer der Clair AG, Cham und Leiter Immobilien der Arthur Waser Gruppe in Luzern. Tobias Achermann ist eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, besitzt einen MAS in Immobilienmanagement und hat an der HTW Chur ein Executive MBA erworben.



mente, die durch den Holzbauer direkt ab dem 3D-Architekturmodell vorgefertigt werden konnten. Zudem wird BIM bei unseren Projekten gezielt mit Logistikdaten ergänzt, um eine effiziente Baustellenlogistik sicherstellen zu können. Abschliessend liefert BIM mit präzisen Mengenermittlungen und grafischen Darstellungsmöglichkeiten exakte Planungsgrundlagen für Entscheidungen – eine wichtige Voraussetzung für Lean Construction.

In der Mieterkommunikation kommen auch neue Technologien wie einer Suurstoffi-App zur Anwendung. Was kann diese App?

Die App ist eine wichtige Community-Building-Massnahme. Sie vernetzt die Mieter sowohl untereinander als auch mit unserer Verwaltung. App-User können Gegenstände tauschen oder verkaufen, Nachrichten verschicken oder seit Anfang Oktober Dienstleistungen wie zum Beispiel eine Kleider- oder Woh-

nungsreinigung bestellen. Zunehmend wird die App zur Kontaktaufnahme mit unserer Bewirtschaftung genutzt und dient so als Service-Point.

Das Areal bietet eine «gemischte Nutzung» mit letztlich 1500 Bewohnern, 2000 Studierenden und 2500 Arbeitnehmenden. Was waren die grössten Herausforderungen bei der Umsetzung dieser «gemischten Nutzung»?

Wir haben den Anspruch, allen Mietinteressenten passende Wohnungen oder Büroflächen anbieten zu können. Diesem Anspruch gerecht zu werden, ist eine Herausforderung, zumal sich die Nutzerbedürfnisse stetig verändern. Zudem soll das Areal eine adäquate Quartierinfrastruktur bieten, so wie es in einem Dorf-im-Dorf üblich ist. Hier die passenden Angebote und Interessenten zu finden, ist nicht immer einfach.

Entstanden ist dadurch eine neue «Community». Mit welchen Massnahmen möchten Sie diese fördern und entwickeln? Und was ist das Ziel?

Zur Kommunikation setzen wir auf virtuelle und reelle Plattformen. Dazu gehören die bereits erwähnte Suurstoffi-App oder die Quartierzeitung «Gesprächsstoffi». Des Weiteren organisieren wir Anlässe und Quartierfeste. Nicht zuletzt haben wir in diesem Jahr ein Urban Gardening Projekt gestartet, welches einen grossen Anklang gefunden hat.

«Das Suurstoffi-Areal wird mit einem CO₂-freien Energiesystem betrieben.»

«Der Aussenraum ist Aufenthalts- und Begegnungsort in einem und bietet allen Arealbenutzern Erholung und Wohlbefinden.»

Suurstoffi, Risch Rotkreuz
Eckdaten per 30. Juni 2018

105 439_{m²}
Grundstücksfläche

649.9_{Mio.}
Marktwert in CHF

21.5_{Mio.}
Soll-Mietertrag Rendite-
liegenschaften in CHF

4.3%
Bruttorendite Rendite-
liegenschaften

1200
Bewohner

1100
Arbeitsplätze (ca.)

Die Nachhaltigkeitsgrundsätze des Suurstoffi-Areals umfassen fünf Schwerpunkte. Dazu zählen die Bereiche «Zero-Zero», der «Aussenraum», «Materialien und Projekte», «Mobilität und Engagement». Das nachhaltige Prinzip Zero-Zero bezeichnen Sie ökologisch und ökonomisch als schweizweit einzigartig. Warum?

Das Suurstoffi-Areal wird mit einem CO₂-freien Energiesystem betrieben, welches in dieser Grösse und der Anzahl der Wärmebezügler einzigartig ist. Zudem sind die Energie- und Nebenkosten zu Lasten des Mieters mit 20 Franken pro Quadratmeter und Jahr vergleichsweise tief, da das Energiesystem mit jedem Ausbauschritt und den damit einhergehenden Skaleneffekten noch effizienter und wirtschaftlicher wurde.

Der nachhaltige Baustoff Holz kommt beim ersten Holzhochhaus der Schweiz – es ist Teil des neuen Campus der Hochschule

Luzern – zur Anwendung. Welche ökologischen wie ökonomischen Ziele erfüllen Sie damit?

Vor allem die kürzere Bauzeit sowie ein hoher Detaillierungsgrad in der Planung, was zu einer höheren Kosten- und Terminalsicherheit führt, fallen ins Gewicht. Durch die geringere Baufeuchte des Materials herrscht ein angenehmeres Raumklima. Zudem ist Holz als natürlich nachwachsender Rohstoff ressourcenschonend.

Zum vierten Mal hat der Prix Lignum die besten Schweizer Leistungen mit Holz ausgezeichnet. Das Bürogebäude «S22» auf dem Suurstoffi-Areal belegte mit Silber den zweiten Platz. Was bedeutet Ihnen diese Auszeichnung?

Sehr viel. Das Risiko einzugehen, das erste Holzhochhaus in einer vier Monate kürzeren Bauzeit zu realisieren, hat sich ausgezahlt. Die Auszeichnung anerkennt die Leistung aller Projektbeteiligten. Ich bin überzeugt, dass wir mit diesem nachhaltigen Pionierprojekt schon bald Nachahmer finden werden.

Ein besonderes Augenmerk richten Sie auch auf den Bereich Aussenraum. Das heisst?

Der Aussenraum ist Aufenthalts- und Begegnungsort in einem und bietet allen Arealbenutzern Erholung und Wohlbefinden. Zudem schafft er Identität und einen ökologischen Mehrwert. Wir vertreten den Grundsatz: «Je höher der Verdichtungsgrad, desto entscheidender ist seine Gestaltung.» Deshalb legen wir grossen Wert auf eine Grüne Dichte, auf Vielfalt und auf verkehrsfreie Räume mit hoher Aufenthaltsqualität.

Die Suurstoffi ist mit dem ÖV und Auto dank der zentralen Lage bestens erschlossen. Was tun Sie dafür, dass dies so bleibt?

Wir arbeiten in der Arbeitsgruppe «Kommunales Mobilitätsmanagement Rotkreuz» eng mit Gemeindevertretern und Privaten zusammen. Gemeinsam koordinieren und bespre-

chen wir Lösungen, damit der einzigartige Standortvorteil «Erreichbarkeit» bestehen bleibt. Wichtig ist ein gesamtheitlicher Ansatz, da das Thema Verkehr eine regionale Herausforderung ist und nicht alleine gelöst werden kann.

Rückblickend gesehen: Was waren für Sie und Ihr Team bei diesem Projekt die grössten Herausforderungen?

Trotz Schnellzugtempo, mit dem wir dieses Areal realisieren, müssen wir den hohen Anforderungen an Kosten, Terminen und Vermarktungserfolg gerecht werden. Es ist nicht einfach, Partner und Mitarbeiter zu finden, die diesen Ansprüchen gerecht werden.

Die Suurstoffi setzt neue technologische und innovative Massstäbe in der Schweiz. Wie kann sich dies auf andere bauliche Vorhaben der Zukunft auswirken?

Ich hoffe, dass sich basierend auf unseren positiven Erfahrungen im Holzbau, weitere Investoren von dieser nachhaltigen Bauweise überzeugen lassen. Beispielsweise ist in der Stadt Zug bereits ein Holzhochhaus angedacht, welches unseren Bau um zwanzig Meter übertreffen soll. Davon abgesehen stellen wir fest, dass es für das Bauen mit BIM eine andere Kultur der Zusammenarbeit braucht – hin zu mehr Kollaboration und Interaktion mit allen am Bau involvierten Parteien.

DAS SUURSTOFFI-AREAL ALS VIERFACHER PREISTRÄGER

In den letzten zwei Jahren wurde das Suurstoffi-Areal für verschiedene Projekte ausgezeichnet.

Arc Award

«BIM Innovation» 2017

Das Gartenhochhaus Aglaya hat den Arc-Award 2017 in der Kategorie «Building Information Modeling (BIM) – Innovation» gewonnen. Kim Riese und Johanna Gerum nahmen den Preis für Zug Estates entgegen. Die Preisverleihung fand im Rahmen des Schweizer BIM Kongress 2017 statt.

arc-award.ch



Arc Award

«BIM Innovation» 2018

Das Baufeld 1 «Campus Suurstoffi» hat den Arc Award «BIM Innovation» gewonnen.

arc-award.ch



Prix Lignum 2018: Silber für Höhenrekord im Kanton Zug

Alle drei Jahre zeichnet der Prix Lignum die besten Schweizer Leistungen mit Holz aus. Zukunftweisende Arbeiten mit Holz bekannt zu machen und zu fördern ist das Ziel des Prix Lignum. Auszuwählen hatten die Juries in den fünf Preis-Regionen unter der enormen Vielfalt von nicht weniger als 465 Eingaben. Silber ging 2018 an das erste Holz-Hochhaus «S22» auf dem Suurstoffi-Areal in Risch Rotkreuz. Das 36 Meter hohe Gebäude ist ein Leuchtturm für die Branche und zeugt von ihrer in immer grö-

ssere Dimensionen wachsenden Leistungsfähigkeit, betonten die Projektverantwortlichen. Das Projekt setzt jedes Material bewusst ein. Beton trägt den Kern, Baubuche nimmt die hohen Lasten auf, in der Fassade trägt Brett-schichtholz aus Fichte und Tanne. Die Holz-Beton-Verbundelemente der Decken integrieren verschiedene Funktionen platzsparend und schaffen so einen ökonomischen Vorteil.

lignum.ch

SVSM Award 2018

Seit 2007 vergibt die Schweizerische Vereinigung für Standortmanagement SVSM Awards für innovative Projekte in den Bereichen Standortentwicklung, Standortmarketing und Wirtschaftsförderung. Einer der begehrten SVSM-Awards durfte die Zug Estates AG entgegennehmen. Dies für die erfolgreiche Entwicklung des Areals Suurstoffi in Rotkreuz. Auf einer Fläche von rund 105 000 Quadratmeter entstand in den vergangenen Jahren ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten eng miteinander verbunden sind; ganz nach dem Grundgedanken, ein Dorf-im-Dorf zu realisieren. Das Areal wurde dabei konsequent entlang strategisch definierter Nachhaltigkeitsgrundsätze in den Bereichen Energie, Emissionen,

Materialien, Aussenraum und Mobilität entwickelt. Jury-Präsident Stefan Vogler betonte in seiner Laudatio, dass es sich beim Suurstoffi-Areal um «Städtebau im besten Sinn» handle. «Zug Estates hat sich mit der konsequenten Verfolgung einer nachhaltigen Strategie und der Idee, ein Dorf-im-Dorf zu realisieren, einer einfacheren, rascheren Lösung entzogen – und zeigt damit, wie man Areale erfolgreich entwickeln kann.»

svsm-standortmanagement.ch



ZUG ESTATES

AUF EINEN BLICK

ZugEstates

Konzeption, Entwicklung und Erstellung von Liegenschaften für den Eigenbestand

Konzentration auf die Region Zug

Integriertes Geschäftsmodell mit Lebenszyklusbetrachtung

Breite Diversifikation in den Nutzungen

Wachstumsstrategie basierend auf Grundsätzen der Nachhaltigkeit

Key Figures per 30. Juni 2018

1.47 Mrd.
Portfoliowert

23.4 Mio.
Liegenschaftenertrag

1.9 %
Leerstandquote

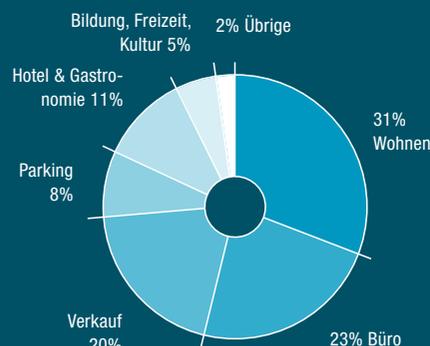
14.8 Mio.
Konzernergebnis ohne Neubewertungserfolg

Fokus auf Areale

Metalli 55%
Suurstoffi 44%
Sonstige 1%

Portfolio nach Nutzung

Basis Soll-Mietertrag¹ per 30. Juni 2018



¹Aus Sicht Geschäftsbereich Immobilien

Nachhaltigkeitsziel Zero-Zero

KEINE CO₂-Emissionen

KEINE Energiezufuhr von aussen