



Die Suurstoffi in Risch Rotkreuz

Immo Invest  
8002 Zürich  
044/ 251 13 65  
www.immpulsghmbh.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften  
Auflage: 9'000  
Erscheinungsweise: unregelmässig

Seite: 8  
Fläche: 169'747 mm<sup>2</sup>

Auftrag: 3005800  
Themen-Nr.: 681.002

Referenz: 72419361  
Ausschnitt Seite: 1/5



6 Suurstoffi Risch Rotkreuz



## Interview mit Tobias Achermann, CEO Zug Estates Holding AG «Die Suurstoffi zeichnet sich durch eine einzigartige Architektur aus»

Interview: Philipp Dreyer / Bilder: zVg

**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 100'000 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 1'500 Bewohner, gegen 2'000 Studierende und über 2'500 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 Baustufe – 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 Baustufen 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 Gewerbemieten 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 Holzelemente, 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 Wohnungsreinigung bestellen. Zunehmend wird die App zur Kontaktaufnahme mit unserer Bewirtschaftung genutzt und dient so als Service-Point.

### **«Das Suurstoffi-Areal wird mit einem CO<sub>2</sub>-freien Energiesystem betrieben.»**

**Das Areal bietet eine «gemischte Nutzung» mit letztlich 1'500**

### **Bewohnern, 2'000 Studierenden und 2'500 Arbeitnehmenden. Was waren die grössten Herausforderungen bei der Umsetzung dieser «gemischten Nutzung»?**

Wir haben den Anspruch, allen Mieterinteressenten 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.

### **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 CO<sub>2</sub>-freien Energiesystem betrieben,

Die Suurstoffi in Risch Rotkreuz

Immo Invest  
8002 Zürich  
044/ 251 13 65  
www.immpulsghmbh.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Spezial- und Hobbyzeitschriften  
Auflage: 9'000  
Erscheinungsweise: unregelmässig



Seite: 8  
Fläche: 169'747 mm<sup>2</sup>

Auftrag: 3005800  
Themen-Nr.: 681.002

Referenz: 72419361  
Ausschnitt Seite: 4/5

welches in dieser Grösse und der Anzahl der Wärmebezüge 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 Ausbaus Schritt 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 besprechen 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 Schnellzugstempo, 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 Unternehmen und seine Dienstleistungen

Die Zug Estates Gruppe mit ihren rund 130 Mitarbeitenden konzipiert, entwickelt, vermarktet und bewirtschaftet Liegenschaften in der Region Zug und in der Zentralschweiz. Dabei konzentriert sie sich auf zentral gelegene Areale welche vielfältige Nutzungen und eine nachhaltige Entwicklung ermöglichen. Der grösste Teil des Immobilienportfolios befindet sich im Zentrumsareal Zug und dem Areal Suurstoffi in Risch-Rotkreuz und ist nach Nutzungsarten breit diversifiziert. Zusätzlich betreibt die Gruppe in Zug ein City Resort mit den führenden Business-hotels Parkhotel Zug und City Garden sowie einem ergänzenden Gastronomieangebot. Der Gesamtwert des Portfolios betrug per 30. Juni 2018 CHF 1,47 Mrd. Die Zug Estates Holding AG ist an der SIX Swiss Exchange, Zürich, kotiert.

[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)