



## Areal ehemaliges Kantonsspital Zug

Ideen- und Investorenwettbewerb mit anschliessendem  
Architekturwettbewerb/Studienauftrag



**Areal ehemaliges Kantonsspital Zug**  
**Ideen- und Investorenwettbewerb mit anschliessendem**  
**Architekturwettbewerb/Studienauftrag**  
Bericht des Beurteilungsgremiums

04	Bericht des Beurteilungsgremiums
	Entwicklungskonzepte
22	Süd-See Zug – zur Weiterbearbeitung empfohlen
30	BIOS
38	Uferpark Zug
46	Body & Mind

## 1. Einleitung

### 1.1. Ausgangslage

Das Areal des ehemaligen Kantonsspitals Zug zeichnet sich durch seine zentrale Lage mit attraktivem Seeblick aus. Es befindet sich nur wenige Gehminuten von der Zuger Altstadt entfernt und ist ein Gebiet mit hervorragendem Entwicklungspotential. Basierend auf den Erkenntnissen verschiedener Studien wurde ein rechtsgültiger Bebauungsplan erarbeitet. Dieser soll in einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren umgesetzt werden. Der vorliegende Bericht des Beurteilungsgremiums ist das Ergebnis des durchgeführten Ideen- und Investorenwettbewerbs (Stufe 1), dem anschliessend ein Architekturwettbewerb / Studienauftrag folgen soll (Stufe 2).

Das Areal ist in sieben Baubereiche gegliedert (A, B, C1, C2, D1, D2, E), die gemeinsam entwickelt werden sollen. Vom Verfahren ausgenommen ist der Baubereich A, welcher seitens des Kantons weiterhin für Eigennutzungen beansprucht wird. Während die zentralen Baubereiche B, D1 und D2 mit einem publikumsattraktiven Nutzungsmix das identitätsstiftende Herzstück des Areals bilden sollen, sind in den Baubereichen C1, C2 und E Wohnnutzungen vorgesehen.

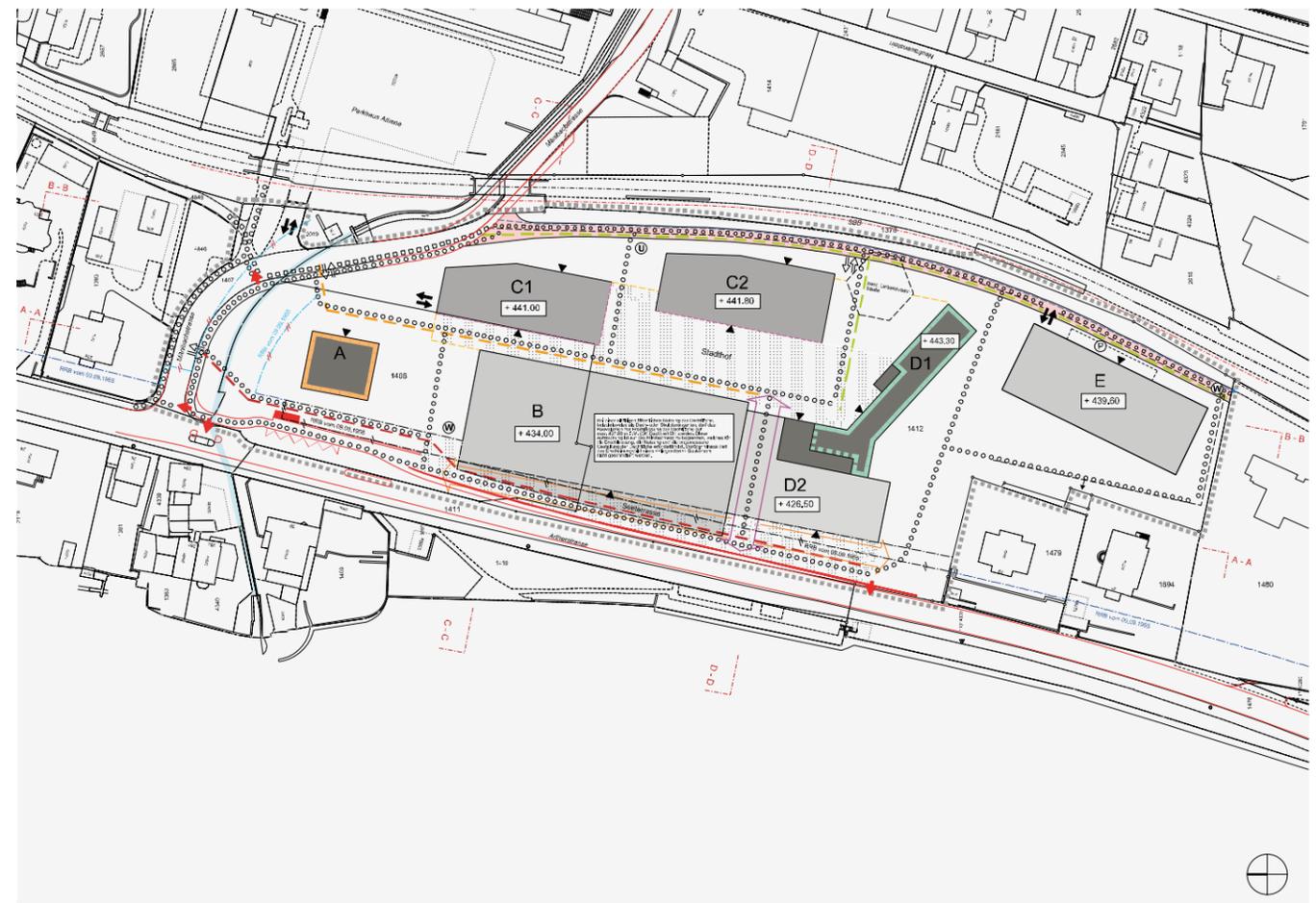
### 1.2. Aufgabenstellung

Im Rahmen des Ideen- und Investorenwettbewerbes galt es, geeignete Teams aus Investoren, Betreibern und Planern zu evaluieren, um so ein konkurrenzfähiges Baurechtsangebot sowie das beste Entwicklungskonzept für das Areal zu finden. Aufgrund der städtebaulichen Relevanz des Grundstücks werden hohe Ansprüche an die Architektur gestellt. Daher soll das ausgewählte Konzept aus der 1. Stufe in einem Architekturwettbewerb / Studienauftrag konkretisiert werden.

Die für den Ideen- und Investorenwettbewerb formulierten übergeordneten Ziele ergaben sich in erster Linie aus den Anforderungen des rechtsgültigen Bebauungsplans. Dieser basiert auf dem 2014 erarbeiteten Richtprojekt von Renzo Bader Architekten und Fontana Landschaftsarchitektur, welches aus einem städtebaulichen Studienauftrag im Jahr 2012 hervorging.



Luftbildaufnahme Areal ehemaliges Kantonsspital Zug (oben), Bebauungsplan (unten)



Im Bebauungsplan sind die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Bebauung des Areals geregelt. Er gewährleistet einen ausgewogenen Nutzungsmix für die einzelnen Baubereiche, wobei der Konzeption des Baubereichs B mit der Seeterrasse eine zentrale Bedeutung zukommt. Mit dem Bebauungsplan sollen die Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit ermöglicht und die Aussenräume aufgewertet werden.

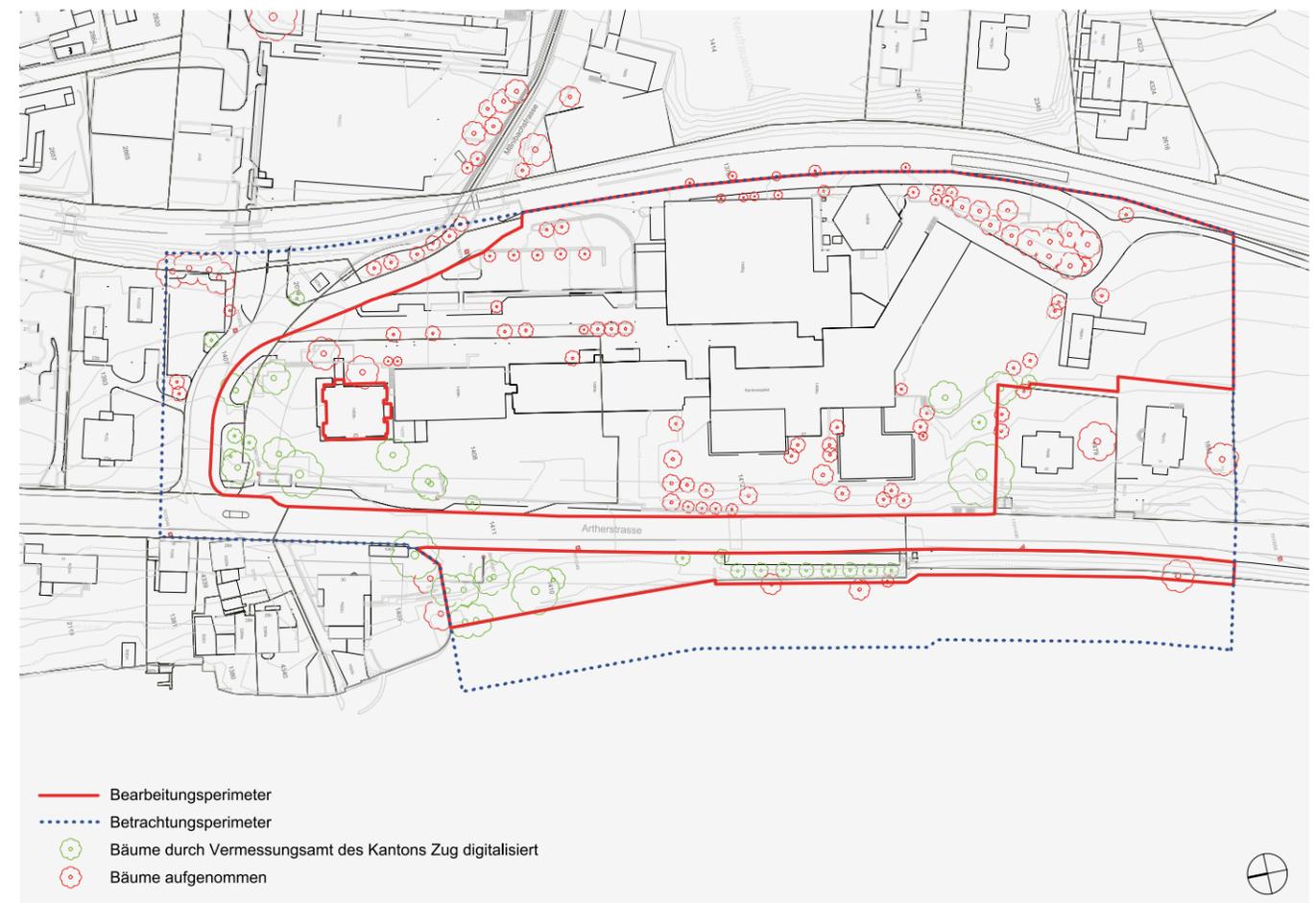
Im Ideen- und Investorenwettbewerb galt es, folgende Fragestellungen zu konkretisieren:

- In den zentralen Baubereichen B, D1 und D2 ist ein Nutzungsmix mit hoher Qualität an bester Lage zu entwickeln, welcher für das Areal und die Stadt Zug einen echten Mehrwert darstellt. In diesem Zusammenhang kann das Thema «Kunst und Bau» einen möglichen Beitrag leisten.
- Die beiden Wohnbaubereiche C1 und C2 bilden einen integralen Bestandteil des Gesamtkonzepts. Während in den Obergeschossen mindestens 50 Prozent preisgünstiger Wohnungsbau angeboten werden soll, ergänzen die Erdgeschossnutzungen das Gesamtkonzept und formen zusammen mit den Baubereichen B, D1 und D2 einen gemeinsamen und öffentlichen «Stadthof».
- Im östlichen Baubereich E sind Alterswohnungen vorzusehen.
- Der langfristige Mehrwert soll durch ein nachhaltiges Betriebskonzept sichergestellt werden.
- Die Bebauung soll sich an den Zielen der 2'000-Watt-Gesellschaft orientieren.
- Der angebotene Baurechtszins soll unter Berücksichtigung des Nutzungsvorschlags plausibel und marktgerecht sein.

### 1.3. Wettbewerbsperimeter

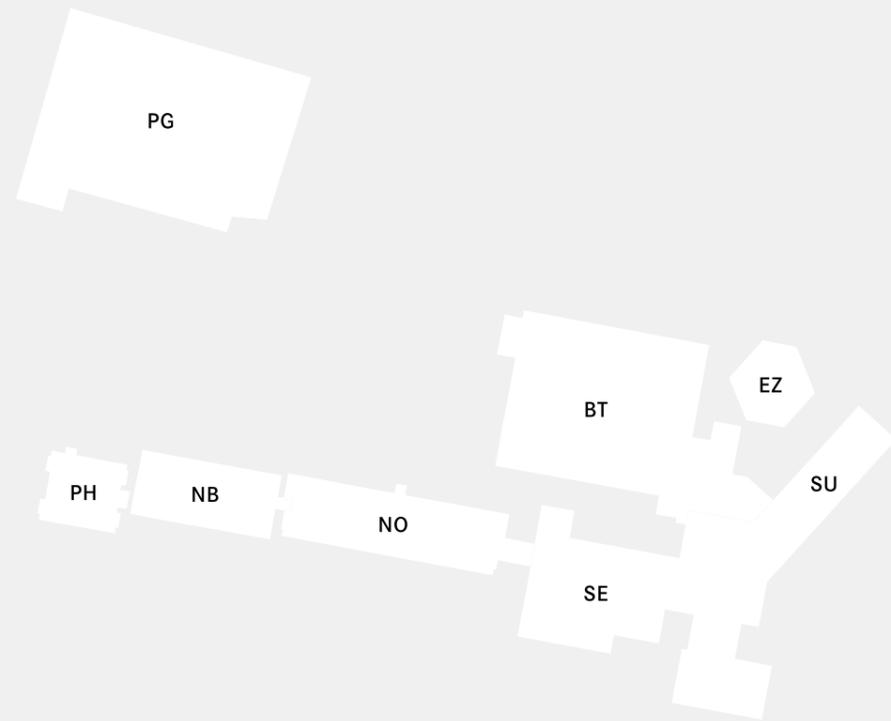
Der Perimeter des vorliegenden Wettbewerbs umfasst die Parzelle 1412. Damit erstreckt sich der Perimeter über das Gebiet des gesamten Bebauungsplans mit Ausnahme des Baubereichs A. Dieser wird seitens des Kantons bis voraussichtlich Ende 2030 für den Eigenbedarf als Verwaltungsgebäude genutzt.

Gemäss Bebauungsplan sollen die Bauten des ehemaligen Kantonsspitals zum grossen Teil rückgebaut werden. Rückgebaut werden



Perimeter (oben), Südflügel des ehemaligen Bürger- und späteren Kantonsspitals (unten)





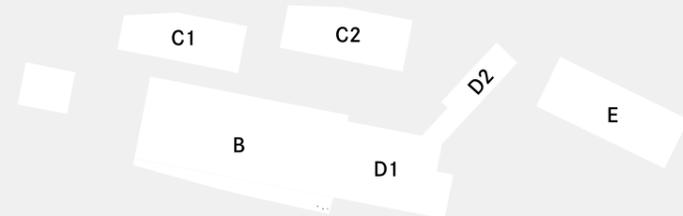
**Gebäudebestand**

- BT    Behandlungstrakt
- EZ    Energiezentrale
- SU    Südflügel
- SE    Seeflügel
- NO    Nordtrakt
- NB    Neuer Bettentrakt
- PH    Personalhaus
- PG    Parkgarage

der neue Bettentrakt (NB), der Nordtrakt (NO), der Seeflügel (SE), die Energiezentrale (EZ) sowie der Behandlungstrakt (BT) inklusive deren Untergeschossen. Der Südflügel (SU) befindet sich im Inventar der schützenswerten Denkmäler und soll nach einer umfassenden Sanierung erhalten bleiben.

**1.4. Flächengerüst**

In den sechs ausgeschriebenen Baubereichen B, D1, D2, C1, C2 und E sind rund 17'000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche realisierbar, wobei rund 12 Prozent als Altbausubstanz besteht und weiterverwendet werden muss. Die nebenstehende Tabelle zeigt die approximativ realisierbaren Hauptnutz- sowie Geschossflächen auf der Basis des Bebauungsplans. Die gesamte Hauptnutzfläche liegt im Bereich von ungefähr 15'000 m<sup>2</sup>.



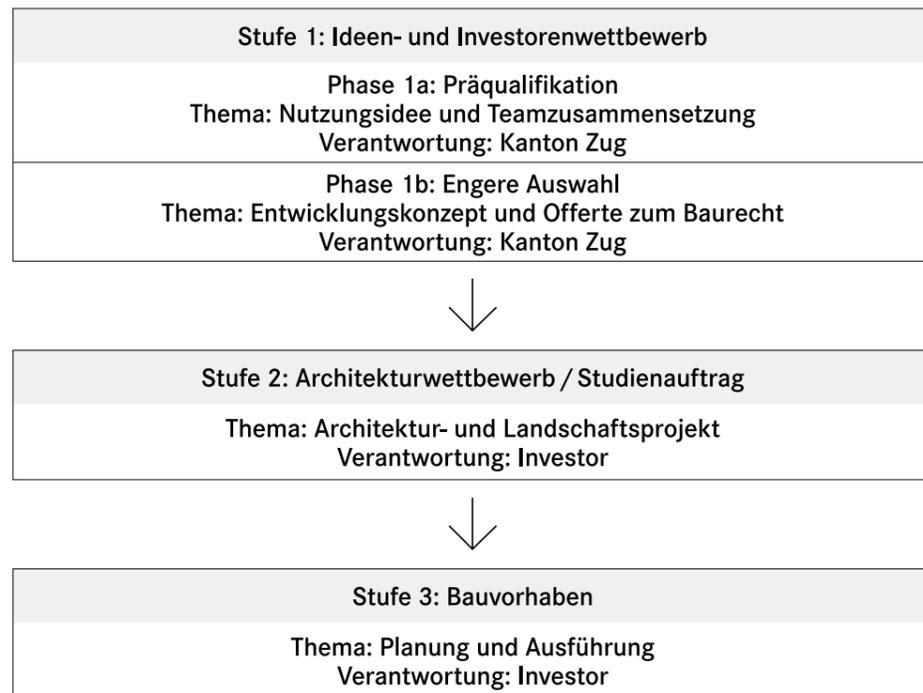
**Flächengerüst – Baufelder**

in m <sup>2</sup>		B	D1+D2	C1	C2	E
anrechenbare Geschossfläche (aGF)		5'650	3'850	2'240	2'800	2'400
Geschossfläche nach SIA 416 (GF)*	Zuschlag von 6% für Aussenwände	5'990	4'080	2'370	2'970	2'540
davon Bestand ***	abhängig vom Erhaltungsgrad					
Hauptnutzfläche – publikumsattraktiv	HNF/GF = 0.82 **	4'910				
Hauptnutzfläche – Hotel / Gastro	HNF/GF = 0.78 **	3'180				
Hauptnutzfläche – Wohnen preisgünstig	HNF/GF = 0.78 **			920	1'160	
Hauptnutzfläche – Wohnen regulär	HNF/GF = 0.78 **			920	1'160	
Hauptnutzfläche – Alterswohnen	HNF/GF = 0.78 **					1'980

\* Die im PBG definierte aGF beinhaltet keine Aussenwände. Für die Geschossflächenberechnung wird daher ein Zuschlag von rund 6% berücksichtigt.

\*\* Es handelt sich um approximative Annahmen bezüglich der Flächeneffizienz. Diese können projektabhängig abweichen.

\*\*\* Der Bebauungsplan lässt ausserhalb der speziell gekennzeichneten Fläche im Baubereich D1 eine gewisse Flexibilität im Umgang mit dem Bestand zu.



## 2. Verfahren

### 2.1. Ablauf

Es ist ein zweistufiges Verfahren vorgesehen. Für die Stufe 1 «Ideen- und Investorenwettbewerb» zeichnet der Kanton Zug als Grundeigentümer verantwortlich. In der Phase 1a «Präqualifikation» konnten sich Teams aus Investoren, Betreibern und Spezialisten mit einer Nutzungsskizze sowie Referenzen bewerben. Aus den zehn fristgerecht eingereichten Eingaben hat das Beurteilungsgremium sieben Teams zu einer ersten Präsentation der Vorschläge eingeladen. In der Phase 1b «Engere Auswahl» erhielten vier Teams die Möglichkeit, die Skizzen weiter zu vertiefen und eine verbindliche Offerte zum Baurecht einzureichen. Nach rechtskräftigem Abschluss des Baurechtsvertrags und der Entwicklungsvereinbarung zwischen dem Kanton und dem Investor des Siegerkonzepts soll dieser die Verantwortung für die Durchführung der Stufe 2 «Architekturwettbewerb / Studienauftrag» übernehmen. Dabei soll das Projekt gefunden werden, welches die Rahmenbedingungen des Bebauungsplans sowie des ausgewählten Entwicklungskonzepts aus der 1. Stufe bestmöglich umzusetzen vermag.

Das Gesamtverfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Für den Ideen- und Investorenwettbewerb war keine Vergütung seitens des Kantons vorgesehen.

### 2.2. Auftraggeber

Auftraggeber ist der Kanton Zug. Veranstalterin ist die Baudirektion des Kantons Zug, vertreten durch das Hochbauamt, Aabachstrasse 5, 6300 Zug.

### 2.3. Organisation und Begleitung

Die Organisation und Begleitung des Ideen- und Investorenwettbewerbs sowie die Koordination der Vorprüfung der Entwicklungskonzepte erfolgten durch EBP Schweiz AG, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich.

### 2.4. Beurteilungsgremium

Dem Beurteilungsgremium gehörten folgende Mitglieder an:

#### Sachgremium

- Florian Weber, Regierungsrat, Baudirektor des Kantons Zug (Vorsitz)
- Heinz Tännler, Regierungsrat, Finanzdirektor des Kantons Zug
- Karl Kobelt, Stadtpräsident der Stadt Zug
- Eliane Birchmeier, Stadträtin, Vorsteherin Baudepartement der Stadt Zug (Ersatz)

#### Fachgremium

- Urs Kamber, Kantonsbaumeister
- Christian Schnieper, Stadtarchitekt
- Roger Boltshauser, Architekt
- Stefan Rotzler, Landschaftsarchitekt
- Harald Klein, Stadtplaner (Ersatz)

#### Experten/Expertinnen (ohne Stimmrecht)

- David Wyss, Hochbauamt
- René Hutter, Amt für Raum und Verkehr
- Aldo Caviezel, Amt für Kultur
- Thomas Kleger, Landerwerb/Immobilien-geschäfte
- Franziska Kaiser, Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Regula Kaiser, Beauftragte für Stadtentwicklung und Stadtmarketing
- Oscar Merlo, Verkehrsplaner
- Martin Volkart, Hotellerie- und Gastroberater

- Eliane Kobe, EBP Schweiz AG, Verfahrensbegleitung
- Flavio Schneeberger, EBP Schweiz AG, Verfahrensbegleitung

### 2.5. Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt waren Bietergemeinschaften mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz.

Das Projektteam sollte mindestens aus einem Investor sowie einem oder mehreren Betreibern bestehen. Es war den Teilnehmenden freigestellt, sich für die Stufe Ideen- und Investorenwettbewerb mit weiteren Fachpersonen aus den Bereichen Planung, Gastronomie/Hotellerie, Kunst und Kultur etc. zu verstärken. Als federführender Akteur und ausschliesslicher zukünftiger Vertragspartner mit der Baudirektion des Kantons Zug als Grundeigentümerin war der Investor vorgegeben.

### 2.6. Termine

#### Phase 1a/Präqualifikation

Ausschreibung	8. März 2019
Arealbegehung	21. März 2019
Fragenbeantwortung	12. April 2019
Abgaben Dossiers Präqualifikation	21. Juni 2019
1. Auswahl Sitzung Beurteilungsgremium	3. Oktober 2019
2. Auswahl Sitzung Beurteilungsgremium	8. November 2019
Benachrichtigung Teilnehmende Phase 1b	12. Dezember 2019

#### Phase 1b/Engere Auswahl

Start	12. März 2020
Bezug Modell	ab 16. März 2020
Arealbegehung	12. Mai 2020
Fragenbeantwortung Entwicklungskonzept	2. April/25. Mai 2020
Zwischenpräsentationen Entwicklungskonzepte	22. Juni 2020
Fragenbeantwortung Baurechtsvertrag/ Entwicklungsvereinbarung	20. Juli 2020
Abgabe Entwicklungskonzepte/ Baurechtsunterlagen	09. Juli 2021

Abgabe Modelle	16. Juli 2021
Schlusspräsentationen und Jurierung	20. Dezember 2021
Abschluss	Mai 2022

### 3. Präqualifikation (Phase 1a)

Das Beurteilungsgremium trat am 3. Oktober 2019 zur ersten Auswahl-sitzung der für die Präqualifikation eingereichten Dossiers zusammen. Diese umfassten folgende Dokumente:

- Angaben zur Motivation für die Bewerbung
- Nutzungsskizze inklusive Kurzbeschreibung in freier Darstellung
- Kurzporträt des Bewerberteams inklusive Referenzprojekte
- Eingabeformulare inklusive Selbstdeklaration

Insgesamt reichten 10 Teams, bestehend aus Investor und Betreiber, eine Bewerbung zur Teilnahme am Wettbewerb ein. Sämtliche Bewerbungen wurden gemäss den folgenden im Wettbewerbsprogramm vom 8. März 2019 aufgeführten Kriterien geprüft:

- Plausibilität der Motivation zur Bewerbung
- Qualität der Vision für das Gesamtareal
- Potential der Nutzungsidee für die zentralen Baubereiche B, D1 und D2 (Funktionalität, Betriebsmodell, Realisierbarkeit etc.)
- Qualität der Teamzusammensetzung
- Qualität und Vergleichbarkeit der Referenzprojekte

Dabei zeigte sich, dass eine Bewerbung die formellen Anforderungen nicht erfüllte und ausgeschlossen werden musste. Nach einer Vorauswahl in mehreren Rundgängen wurden sieben Teams zur Präsentation ihrer Nutzungskonzepte eingeladen.

Am 8. November 2019 fanden die Präsentationen der folgenden sieben Teams statt:

- Team 1  
BVK – Personalvorsorge des Kantons Zürich / smeyers
- Team 2  
Credit Suisse Asset Management AG / HRS Real Estate AG
- Team 5  
Steiner Investment Foundation / Steiner AG
- Team 6  
UBS Fund Management (Switzerland) AG / Ankoris AG
- Team 7  
Wetter Immobilien AG / ARGE «WAC Advisory GmbH – Wetter AG»
- Team 8  
Werk2 AG / Werk2 AG
- Team 9  
Zug Estates AG / Mettler 2 Invest AG

Im Anschluss an die Präsentation wurden die Eingaben im Beurteilungsgremium eingehend diskutiert und in mehreren Rundgängen beurteilt. Mit einstimmigem Beschluss beantragte das Beurteilungsgremium schliesslich dem Regierungsrat, folgende vier Teams für die Phase 1b (Engere Auswahl) des Ideen- und Investorenwettbewerbs einzuladen:

- Team 2 – «Süd-See Zug»  
Credit Suisse Asset Management AG / HRS Real Estate AG
- Team 5 – «BIOS»  
Steiner Investment Foundation / Steiner AG
- Team 7 – «Uferpark Zug»  
Wetter Immobilien AG / ARGE «WAC Advisory GmbH – Wetter AG»
- Team 9 – «Body & Mind»  
Zug Estates AG / Mettler 2 Invest AG

Mit dem Regierungsratsbeschluss vom 10. Dezember 2019 wurde dem Antrag des Beurteilungsgremiums Folge geleistet.

#### **4. Engere Auswahl (Phase 1b)**

##### **4.1. Zwischenpräsentationen Entwicklungskonzepte**

Am 22. Juni 2020 fand die Zwischenpräsentation statt, an welcher die vier eingeladenen Teams ihren Arbeitsstand erläuterten. Das Beurteilungsgremium konnte anschliessend Fragen zu den Konzepten stellen. Im Hinblick auf die Weiterbearbeitung wurden durch das Beurteilungsgremium schriftliche Empfehlungen formuliert, einerseits mit allgemeinen, für alle Teams gültigen Anmerkungen und andererseits projektspezifische Empfehlungen, welche nur an das jeweilige Team abgegeben wurden. Eingang in die Rückmeldungen fand auch die Antwort der Stadt Zug auf die Bauanfrage des Kantons hinsichtlich der Einschätzung zum Baufeld B und der darin geforderten publikumsattraktiven Nutzung. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Entwicklungskonzepte sowie die Offerten zum Baurecht auf einer bewilligungsfähigen Grundlage weiterbearbeitet werden konnten.

##### **4.2. Vorprüfung Schlussabgabe**

Die Vorprüfung der überarbeiteten Entwicklungskonzepte erfolgte unter der Leitung von EBP Schweiz AG in Zusammenarbeit mit dem Baudepartement der Stadt Zug (Flächenauswertungen Baubereich B), dem Verkehrsplaner (Erschliessung / Parkierung) sowie der kantonalen Denkmalpflege (Umgang mit denkmalgeschütztem Südflügel ehemaliges Kantonsspital). Für die Vorprüfung der Offerten zum Baurecht sowie zur Entwicklungsvereinbarung war Thomas Kleger, Leiter der kantonalen Fachstelle Landerwerb / Immobiliengeschäfte, verantwortlich.

Alle Beiträge wurden rechtzeitig beim Hochbauamt eingereicht, waren in den grundsätzlichen Bestandteilen vollständig und wiesen keine wesentliche formale oder materielle Verstösse auf. Somit konnten alle eingereichten Beiträge zur Beurteilung zugelassen werden.

### **4.3. Schlusspräsentationen Entwicklungskonzepte und Jurierung**

An der Jurysitzung vom 20. Dezember 2021 wurde das Beurteilungsgremium nochmals über die Ergebnisse der Vorprüfung zu den Entwicklungskonzepten informiert. Gleichzeitig präsentierte Thomas Kleger, Leiter der kantonalen Fachstelle Landerwerb/Immobilieneschäfte, die eingereichten Offerten für den Baurechtszins sowie die Rückmeldungen zu den Entwürfen für den Baurechtsvertrag und die Entwicklungsvereinbarung. Anschliessend konnten die Teams ihre Konzepte vorstellen und die Fragen des Beurteilungsgremiums beantworten.

Im Anschluss an die Präsentationen erfolgte die Beurteilung der vier Konzepte gemäss den im Wettbewerbsprogramm vom 21. Februar 2020 aufgeführten Kriterien:

- Qualität des Gesamtkonzepts
- Qualität des Nutzungsvorschlags für Baubereich B hinsichtlich der erwünschten öffentlichen Ausstrahlungskraft
- Plausibilität des Betriebskonzepts für die Baubereiche B/D1/D2
- Plausibilität des Konzepts zur Realisierung von preisgünstigen Wohnungen in den Baubereichen C1 und C2
- Funktionalität der Beziehungen zwischen den Baubereichen
- Räumliche Umsetzbarkeit der Idee/Vision
- Architektonisches und städtebauliches Potential des Vorschlags
- Qualität des Aussenraumkonzepts
- Qualität des Mobilitätskonzepts

Die Gewichtung der Kriterien lag im Ermessen des Beurteilungsgremiums, wobei der Konzeptidee ein hoher Stellenwert zugestanden wurde.

In einem Informationsrundgang wurden die vier Projekte auf vier Gruppen verteilt. Die Gruppensprecher stellten im Anschluss die identifizierten Stärken und Schwächen der Beiträge vor. Die Jury diskutierte intensiv und nahm ihre Einschätzung unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien zu jedem der vier Entwicklungskonzepte vor.

Dabei zeigte sich, dass sich ein Beitrag bezüglich der Qualität der Abgabe sowie der Präsentation gegenüber den anderen Beiträgen hervorhob. Das Beurteilungsgremium war sich schliesslich einig,

dass keine weiteren Rundgänge mehr erforderlich sind. Einstimmig favorisierte es den Beitrag von Team 2 «Süd-See Zug». Dieser soll dem Regierungsrat unter dem Vorbehalt, dass mit dem Vertragswerk zu Baurecht und Entwicklungsvereinbarung zwischen dem Kanton Zug sowie dem Investor ein durch den Kantonsrat genehmigungsfähiges Gesamtpaket vereinbart werden kann, als Siegerkonzept zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen werden.

### **4.4. Empfehlungen zur Weiterbearbeitung**

Auf der Grundlage des Entwicklungskonzepts von Team 2 sollen die im Projektbeschrieb erwähnten Aspekte sowie folgende Empfehlungen des Beurteilungsgremiums in die Anforderungen für die nächste Stufe einfließen:

- Die im Rahmen der Überarbeitung optimierte Hauptnutzfläche im Baufeld B ist ausreichend, die anrechenbare Hauptnutzung hingegen sollte im Hinblick auf das Bewilligungsverfahren auf mindestens 75% erhöht werden.
- Die Nutzung des Dachgartens mit seinen verschiedenen Bereichen und Zugängen ist unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Aspekte zu präzisieren.
- Die städtebaulichen, architektonischen und räumlichen Qualitäten des aktuellen Konzepts sind für den weiteren Prozess sicherzustellen.
- Der Hauptbau ist etwas vom Südflügel (Bestandsbau) abzurücken, um den Bezug des zentralen Platzes zum See noch zu optimieren.
- Die Zwischenräume und Bezüge zwischen den Baubereichen C1 und C2 sowie B sind zu präzisieren.
- Hinsichtlich der Kunst und des kulturellen Angebots ist ein valabler Vorschlag für das Kuratorium auszuarbeiten.

#### **4.5. Vertragliches**

Die Schlussvereinbarung des Baurechtsvertrags (inkl. Baurechtszins) und der Entwicklungsvereinbarung fand im Nachgang zur Jurysitzung vom 20. Dezember 2021 durch die Baudirektion statt. Es liegt vom Team 2 «Süd-See Zug» auch in vertraglicher Hinsicht ein gutes Ergebnis vor. Das Beurteilungsgremium wurde diesbezüglich in Kenntnis gesetzt. Damit stellen das Entwicklungskonzept sowie die bereinigten Verträge des Teams 2 «Süd-See Zug» ein Gesamtpaket dar, das dem Kantonsrat zur Genehmigung beantragt werden kann.

#### **4.6. Antrag an den Regierungsrat**

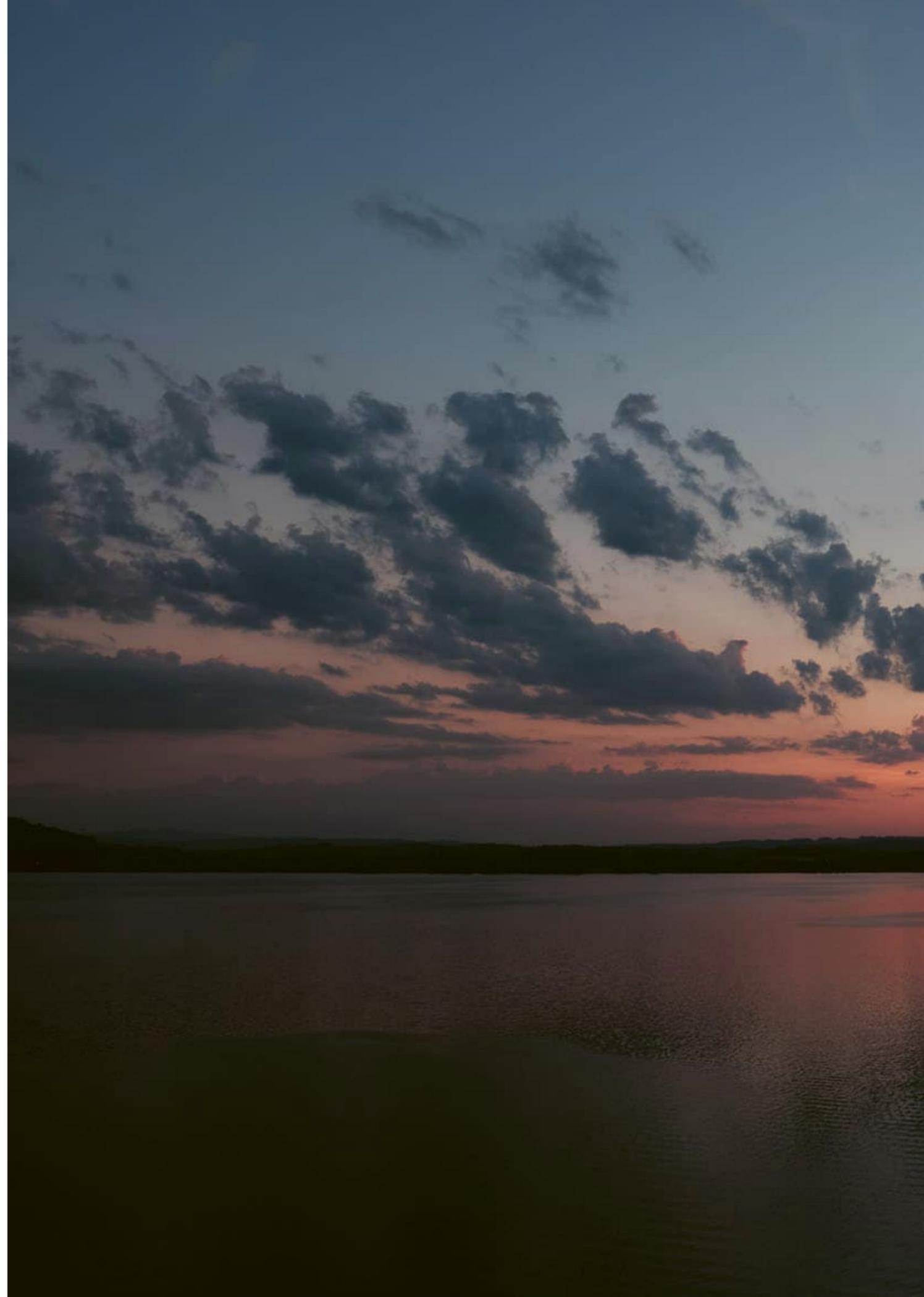
Das Beurteilungsgremium beantragte dem Regierungsrat einstimmig, dem Team mit dem Entwicklungskonzept «Süd-See Zug» unter der Federführung des Investors Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG die Vergabe für das Baurecht zu erteilen vorbehältlich der Genehmigung des Geschäfts durch den Kantonsrat.

#### **4.7. Danksagung**

Der Auftraggeber dankt allen Teams für ihre sorgfältig ausgearbeiteten Entwicklungskonzepte sowie das grosse Engagement. Mit ihren Beiträgen haben sie ein grosses Spektrum an interessanten und innovativen Ansätzen für dieses Areal mit einzigartigen Qualitäten im Süden der Stadt Zug aufgezeigt. Im Rahmen des Ideen- und Investorenwettbewerbs konnten wertvolle Erkenntnisse für den anschliessenden Architekturwettbewerb / Studienauftrag gewonnen werden.

#### **5. Genehmigung**

Der vorliegende Bericht wurde am 30. Mai 2022 vom Beurteilungsgremium genehmigt.



## Entwicklungskonzepte



# Süd-See Zug

zur Weiterbearbeitung empfohlen

## Investor

Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich vertr. durch  
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG,  
Zürich  
Julia Denfeld Hahn

## Betreiber

Kannewischer Management AG, Zug  
Dr. Stefan Kannewischer  
kanton27 ag, Zug  
Michael Federle

## Architekt

Christ & Gantenbein, Basel  
Anna Flückiger

## Landschaftsarchitekt

Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich  
Ralf G. Voss

## Kunst & Kultur

Juri Steiner & Partner GmbH, Lausanne  
Juri Steiner

## Gastronomie

HC Hospitality Consulting AG, Zürich  
Peter Herzog

## Nutzungskonzept

HRS Real Estate AG, Frauenfeld  
Yves Diacon

### Qualität des Gesamtkonzepts

Das Konzept «Süd-See Zug» schlägt ein durchgrüntes, lebendiges Stadtquartier am See vor und nimmt die einmalige Gelegenheit, Stadt- leben und Naherholung an einem Ort zu vereinen, wahr. Es wird ein Stadtquartier vorgestellt, in welchem bewusst gelebt, konsumiert und Zeit verbracht wird; ein Stadtquartier, das kreatives Schaffen fördert, das lebt und sich bewegt. Die Kombination von Spa, «Süd-See Hub» mit Durchmischung von Handwerk, Kultur und Gewerbe, Boutique-Hotel und kuratierbaren Freiräumen für Kunst, Kultur und Kulinarik schafft die Voraussetzungen, dass sich ein für die Bevölkerung von Stadt und Region Zug ausgesprochen attraktiver Ort entfalten kann.

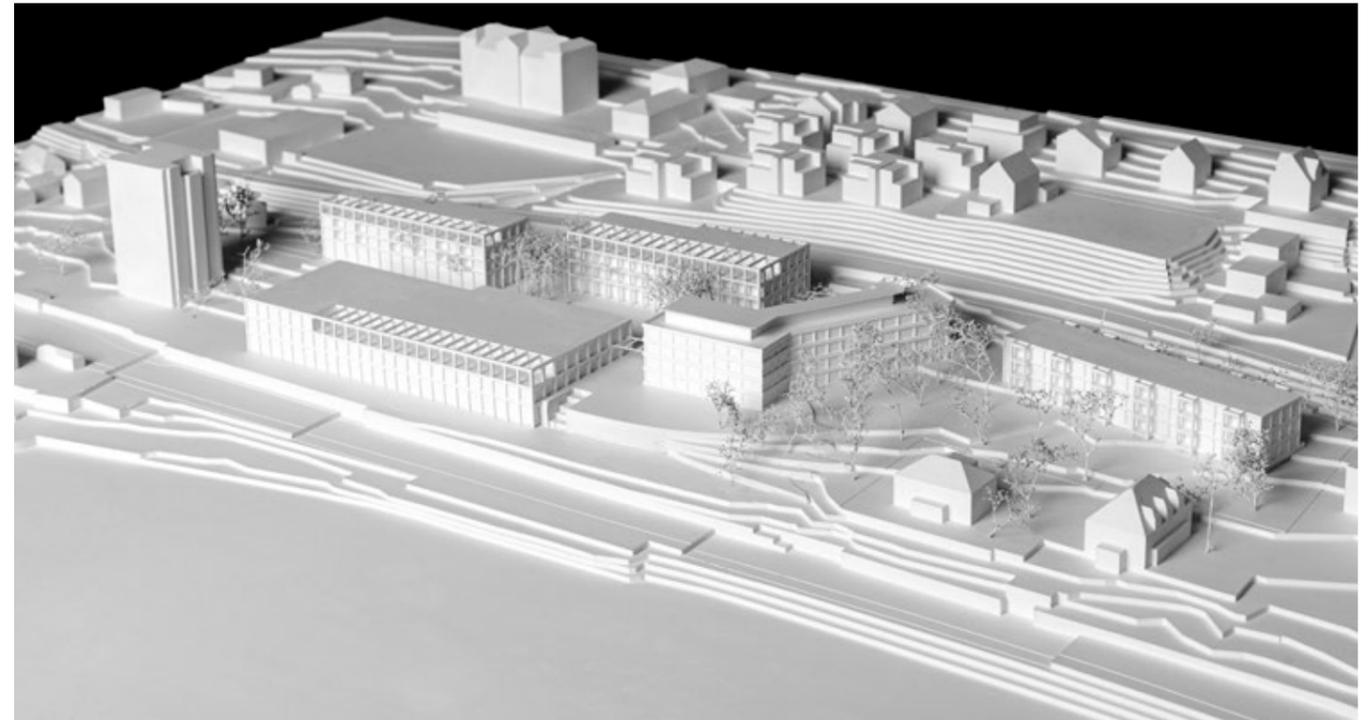
Der ortsspezifische Umgang mit der Topografie inklusive der Integration der bestehenden Stützmauer und deren Begrünung wird positiv beurteilt.

Das Beurteilungsgremium anerkennt das schlüssige und umsetzbare Konzept und beurteilt dessen Umsetzung als ausgesprochen realistisch und relevant für Zug. Die Aussagen und Bekenntnisse der beteiligten Personen und Institutionen bestätigen diese Beurteilung.

### Qualität des Nutzungsvorschlags Baubereich B

Zentrales Element des Konzepts ist der «Süd-See Hub». Dieser umfasst Räumlichkeiten für Events, Wellness, Gastronomie, Kursräume, Kleingewerbe, Ateliers etc. Mit seinen grosszügigen inneren öffentlichen Räumen schafft der «Süd-See Hub» witterungsgeschützte, ganzjährig nutzbare Aufenthaltsqualitäten.

Der öffentliche Dachgarten mit direktem Zugang vom Spa funktioniert als Erweiterung der



Modell Südwestansicht (oben), Visualisierung Vogelperspektive (unten)



Bade- und Saunalandschaft mit Blick über den Zugersee und in die Berge. Zusätzlich wird der innere Gastronomiebereich um eine direkt zugängliche Rooftop-Bar ergänzt.

### Plausibilität Betriebskonzept Hotel/ Gastronomie

Das Konzept bietet ein sehr stimmiges Ensemble rund um Hospitality, Spa, Gastronomie und Events. Das Boutiquehotel zählt 56 Zimmer mit wohl überlegten Grundrissen und wird rund um die Historie des Gebäudes zukunftssträhig posi-

tioniert. Der angestrebte Nachfrage-Mix zwischen Business- und Leisure-Nachfrage wird dank der Anziehungskraft der grossen Spa-Landschaft eingelöst. Die geplante Süd-See Hall erlaubt eine wandelbare Bespielung rund um Treffpunkt und Events, ergänzt um ein vielfältiges und attraktives Angebot an Aussenbereichen.

Die Führung von einzelnen Profit-Center durch einen einzigen Betreiber stärkt die Positionierung und die Wirtschaftlichkeit. Insgesamt resultiert so ein überzeugendes Gesamtkonzept als kleines Stadt-Resort, welches die richtigen Ant-



Mobil Nordostansicht

worten zu den Herausforderungen rund um Standort und Markt gibt.

#### Plausibilität Realisierung von preisgünstigem Wohnen

Gemäss Projekt sollen je 50% der Wohnflächen zu Marktkonditionen und für preisgünstiges Wohnen angeboten werden. Damit wird die Vorgabe betreffend die Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum erfüllt.

#### Funktionalität der Beziehungen zwischen den Baubereichen

Die vorgeschlagene, haptisch anmutende Verwobung sämtlicher Nutzungen entfaltet ein hohes Potential an Aufenthaltsqualität mit überregionaler Anziehungskraft. Es entsteht ein Stadtquartier, in welchem jede und jeder etwas für sich findet.

#### Architektonisches und städtebauliches Potential

Die vorgeschlagene städtebauliche Disposition, der architektonische Ausdruck und die innere Durchwegung weisen eine hohe Qualität auf. Speziell der innenliegende Marktplatz im «Süd-See Hub» mit der kaskadierenden Treppenanlage schafft Räume mit sehr hoher Aufenthaltsqualität. Aus diesen Qualitäten können wichtige Eckpunkte für die anschließende Wettbewerbsphase definiert werden.

#### Qualität der Freiraumgestaltung

Das vorgeschlagene, entspannte Stadtquartier berücksichtigt in hohem Masse auch die Aspekte Freiraum und Freizeit. Sie tragen bei zum freudvollen Zusammenleben und Zusammenwirken unter Freunden.

Fragen des Klimawandels und der Biodiversität sind sehr gut einbezogen, erzählen eine tragende Geschichte und schaffen eine emotionale Basis für das Projekt. «Go Green» ist keine Frage des Labris, sondern ein überaus spürbares Grundgefühl: der starke Seebezug, die attraktive Seeterrasse, der weite Park, das kleine Gartencenter, die grünen Stützmauern, der Aktiv-Trail durch das

ganze Areal sowie die in der Tiefgarage auszusparten grosszügigen Baumtröge.

Die speziell topographische Situation wird sehr gut ausgenützt, wobei sich der Seehof und die untere Promenade auf der Seeterrasse über eine grosszügige Treppenanlage verbinden.

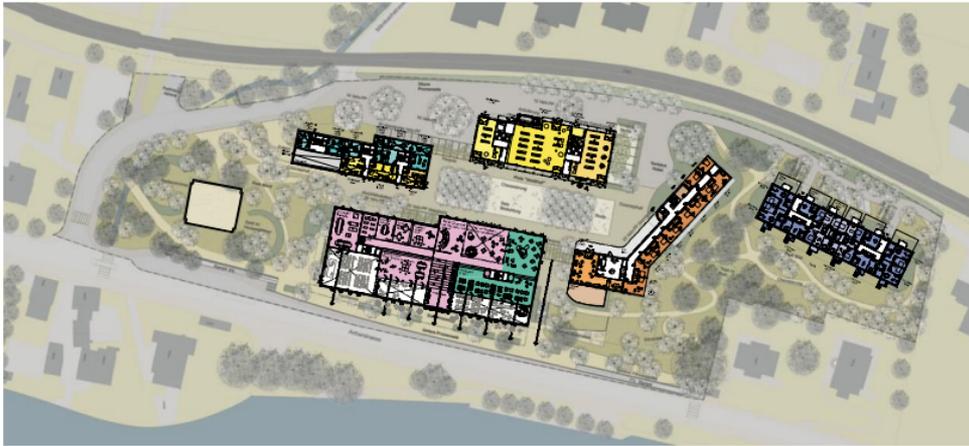
#### Qualität des Mobilitätskonzepts

Um den Stadthof noch weiter zu entlasten, soll dieser nur in Ausnahmen und mit Bewusstheit befahren werden. Das Zusammenbinden der unterirdischen Tiefgaragen bis zum Gebäude E entspricht zwar nicht den gewünschten Vorgaben, ermöglicht aber eine weitere Entlastung des kommunalen Fuss- und Radwegs entlang des Bahndamms. Ein feinmaschiges Wegenetz verbindet Freiräume mit unterschiedlichen Qualitäten und Charakteren.

Trotz guter Anordnung der Verkehrsanlagen fehlt eine eigenständige Erschliessung der unterirdischen Vorkeller.

#### Denkmalpflege

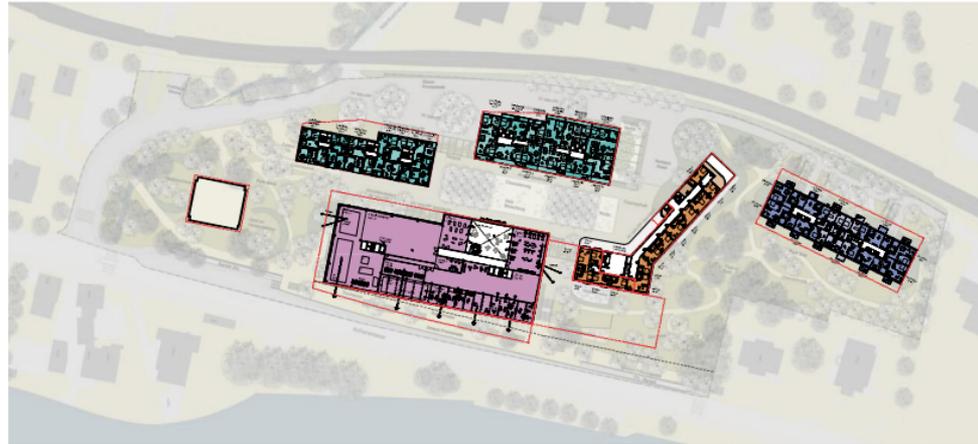
Die Positionierung, Gestaltung und Einbindung der Neubauten nimmt angemessene Rücksicht auf das Schutzobjekt. Dieses bleibt ein wichtiger Teil der Anlage, behält seinen Charakter und wird gleichzeitig gut in die Umgebung eingebunden. Der denkmalpflegerische Umgang mit dem Altbau erscheint gemäss Beschreibung sorgfältig, die Wiederherstellung des Attikas wird begrüsst. Das Projekt ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.



Endgeschoss (oben), Untergeschoss (unten)



Dachaufsicht (oben), Regalgeschoss (unten)





Querschnitte



Visualisierung Spa im Dachgeschoss (oben), Visualisierung SOA-Kino-Hub (unten)



# BIOS

## Investor

Steiner Investment Foundation, Zürich  
Tony Klose

## Betreiber

ZFV-Unternehmungen, Zürich / Sorell Hotels Switzerland, Zürich  
Andreas Hochstrasser, Thomas Kleber

## Architekt

Barrozi Veiga Architects, Barcelona  
Alberto Veiga, Fabrizio Barozzi

## Architekt (Ausarbeitung Baufelder C1, C2 und E)

Wiederkehr Antosch Architekten, Zug  
Wolfgang Antosch, Jan Houdek

## Nutzungskonzept Museum

TeamLab, Toyko  
Shizuka Sasaki

## Nutzungskonzept Gesamtareal

Steiner AG, Zürich  
Daniel Harbach

### Qualität des Gesamtkonzepts

Das Gesamtkonzept beruht auf einem starken architektonischen Vorschlag auf dem Baufeld B und grosszügigen Aussenräumen, die um diesen entstehen. Dem gegenüber steht ein weniger plausibles Nutzungskonzept, welchem über die Dauer zu wenig Attraktivität bescheinigt wird. Die Architektur unterstützt dieses Konzept maximal, schafft damit aber auch eine Abhängigkeit dazu.

### Qualität des Nutzungsvorschlags Baubereich B

Biodiversität und Klimawandel werden als globale Themen gesetzt und als digital erlebbare und partizipativ agierende und reagierende Projektionswelt inszeniert. Dem Klimawandel wird bei diesem Ansatz vor allem digital entsprochen. Die Nutzung schwergewichtig auf dem Konzept «Bios» abzustützen, erscheint riskant. Es fragt sich, wie gut ein solches Ausstellungskonzept über die Jahre adaptierbar ist und wie interessant die Kernnutzung bleiben wird. Die weiteren Mantelnutzungen im Baubereich B haben zu wenig Potential, um das Areal über die Jahre überzeugend mit publikumsattraktiven Nutzungen zu bespielen. In diesem Sinne ist fraglich, ob das vorgeschlagene Konzept tatsächlich an diesem Ort genügend tragfähig ist.

### Plausibilität Betriebskonzept Hotel/ Gastronomie

Das Projekt legt im Hotel mit seinen 74 Zimmern den Fokus auf dessen Wirtschaftlichkeit. Daraus resultieren leider vornehmlich kleine und standardisierte Einheiten für Businessgäste, aber nicht für den wichtigen Freizeit-Gast an Wochenenden. Die für die grosse Besucherzahl der Ausstellung notwendige Hochfrequenz in der Gastronomie ist im Projekt etwas zu wenig ersichtlich. Bezüglich



Modell Südwestansicht (oben), Visualisierung Nordwestansicht (unten)



Standort, Markt und Wirtschaftlichkeit stellen sich zudem Fragen zur Anzahl der polyvalenten Räume für ein gar breites Spektrum an Anlässen und Events.

Insgesamt entsteht damit ein Angebot in Hospitality und Gastronomie, welches mit den grossen Volumen und der dafür notwendigen Funktionalität auf die Besucher rund um Bios (sowie Businessgäste im Hotel) fokussiert. Dies aber auf Kosten von anderen Gästegruppen aus dem Quartier, der Stadt oder Leisured Gästen im Hotel.

### Plausibilität Realisierung von preisgünstigem Wohnen

Im Projekt werden in den Obergeschossen 53% der Flächen zu preisgünstigen Konditionen gem. Reglement des Kantons bereitgestellt. Alle Etagen verfügen über Seesicht, sowohl beim marktüblichen wie auch beim preisgünstigen Wohnen.

### Funktionalität der Beziehungen zwischen den Baubereichen

Funktional erscheint die Beziehung unter den Baufeldern grundsätzlich plausibel zu sein. Die Aus-



Mobil II Nordostansicht

senräume sind grosszügig organisiert und stehen in guter Beziehung zueinander. Auch das Erschliessungskonzept ist – soweit beurteilbar – angemessen angeordnet und dient den Bedehungen unter den Baubedingungen.

#### Architektonisches und städtebauliches Potential

Städtebaulich wird vor allem im Baufeld B ein eigenständiger Baukörper entwickelt, mit welchem es gelingt, über ein grosszügiges, auf zwei Stützen balanciertes auskragendes Dach die Mitte des Areals zu bespielen. Auch die Hangsituation kann räumlich über das auskragende Dach elegant überbrückt werden. Die Struktur wird wesentlich über ein kräftiges Stützelement zum eigentlichen Blickfang und Charaktermerkmal. Insgesamt wird der Baukörper kompakt gehalten, was einen grosszügigen Abstand zum bestehenden Gebäude des ehemaligen Kantonsospitals ermöglicht.

Die monumentale Konstruktion im Baubereich B wird aber bezüglich ökologischen Fussdrucks und Nachbarschaft auch kritisch diskutiert. Einerseits erscheint die auskragende Betonbaute eher zu einer CO<sub>2</sub>-aufwendigen Konstruktion zu führen, andererseits wird der architektonisch kraftvolle Bau mit seiner Gestik fast auch als zu dominant gegenüber dem feingliedrigen Bestand beurteilt.

#### Qualität der Freiraumgestaltung

Biodiversität und Klimawandel werden als globale Themen gesetzt und als digital erlebbar und partizipativ agierende Projektionswelt inszeniert. Der Umgang mit dem Klimawandel funktioniert leider ausschliesslich im Sinne eines digitalen Organismus. Das ist irritierend, denn physische Aspekte von «Bios» sind im Areal kaum umgesetzt. Sie würden zum Beispiel Biodiversität, Umgang mit Meteorwasser oder Beschattung umfassen. Die grosse Geste, mit der das Projekt seinen Fuss an der Seestrasse absetzt, will nicht ganz zum Hauptthema passen.

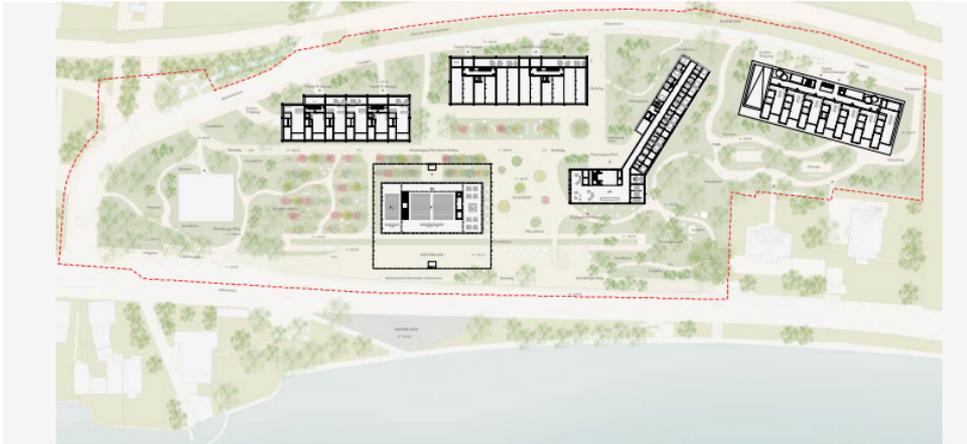
Die grossen Linien der Freiraumgestaltung sind mit Stadtgarten, Piazza und Park plusbelegt angeordnet und schaffen drei offene Fenster Richtung See. Hier steht das Seetheater – eine grosse öffentliche Treppenanlage zum Wasser hinab. Sie ist attraktiv – kritisch aber nicht so richtig in die Gedankenwelt und das Narrativ von «Bios» integriert.

#### Qualität des Mobilitätskonzepts

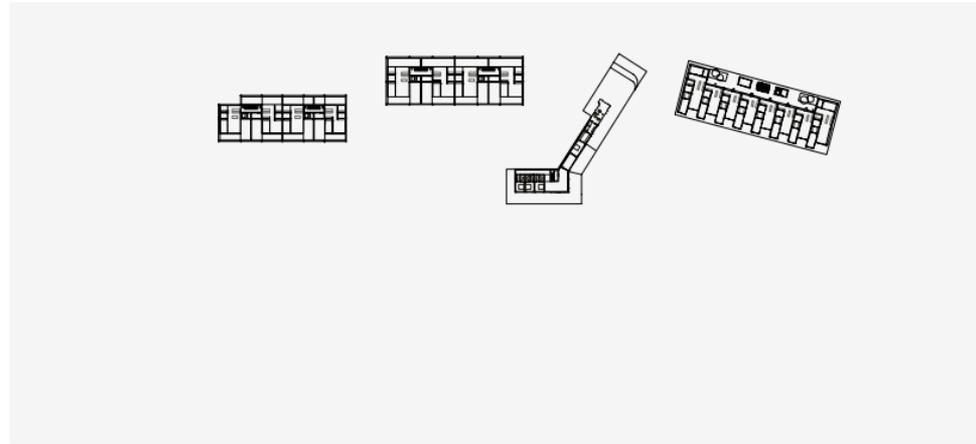
Entsprechend ihrem Ansatz einer neuen digitalen Welt basiert auch das Mobilitätskonzept stark auf digitalen Massnahmen. Sie bilden ein in sich schlüssiges und abgerundetes Konzept. Für alle Vorgaben des Bebauungsplans sind Lösungen von hoher Qualität aufgezeigt worden.

#### Denkmalpflege

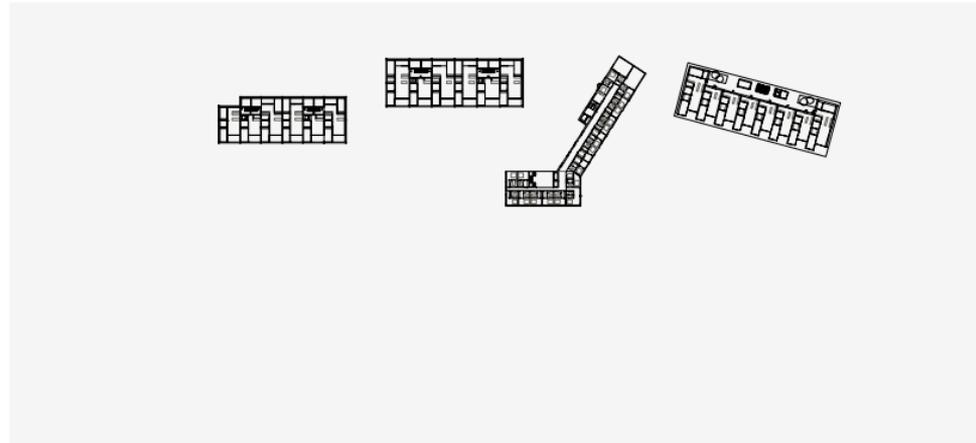
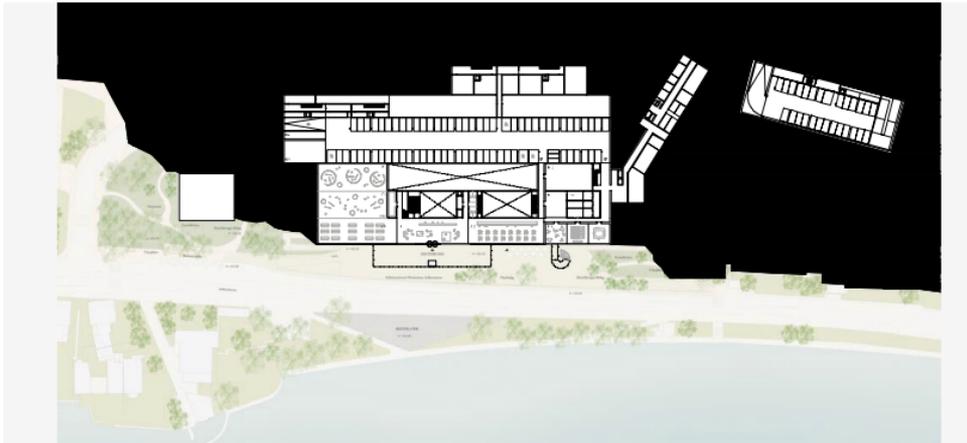
Der A-Bau wird von einem grünen Park umgeben, was zu begrüssen ist. Eine eigentliche Einbindung des Schutzobjekts in das städtebauliche Konzept ist jedoch nicht erkennbar. Mit der monumentalen Geste des Haupteingangs zur Ausstellung BIOS wird das Baudenkmal marginalisiert. Aus Sicht der Denkmalpflege wird das Konzept insgesamt dem Standort und der geschichtlichen Bedeutung des Areals des ehemaligen Kantonsospitals nicht gerecht.

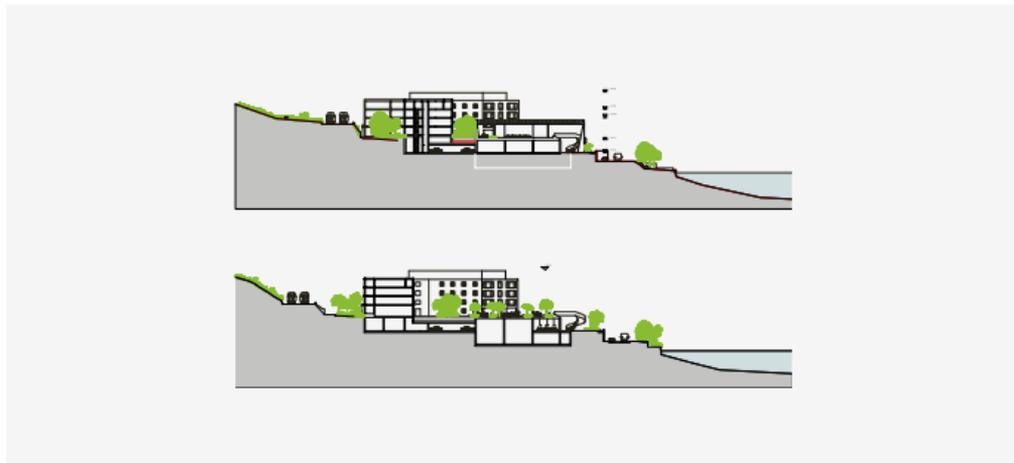


Endgeschoss (oben), Untergeschoss (unten)

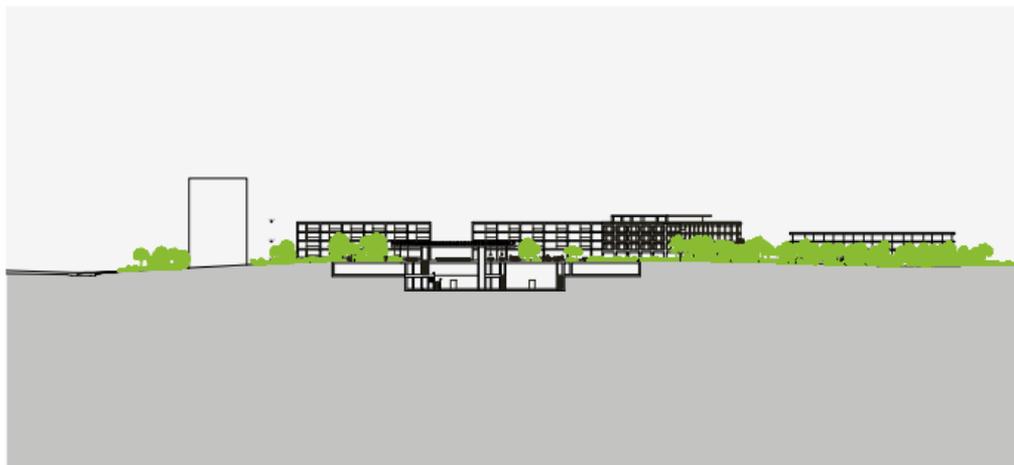


Dach- bzw. Attikageschoss (oben), Regelgeschoss (unten)





Querschnitte (oben), Längsschnitt (unten)



Visualisierung Shop- und Foyerbereich der digitalen Kunst- und Wissenschaftsausstellung (oben), Visualisierung Stadthof (unten)



# Uferpark Zug

## Investor

BVK, Zürich  
Stefan Schädle

## Betreiber (Hotel & Gastro)

WAC Gruppe: WAC Advisory GmbH, Zürich  
Leopold Weinberg

## Betreiber (Alterswohnen)

BVK, Zürich  
Stefan Schädle

## Betreiber (Kulturteil: Digitalpark)

Riverside AG, Zürich  
Tanja Hollenstein

## Architekt

Architekt offen (Architekturwettbewerb)

## Landschaftsarchitekt

MDP Michel Desvigne Paysagiste, Paris  
Taro Ernst

## Nutzungskonzept

ARGE  
«WAC Advisory GmbH / Wetter AG»  
c/o WAC Advisory, Baden  
Philip Doka, Daniel Schwarzentrub

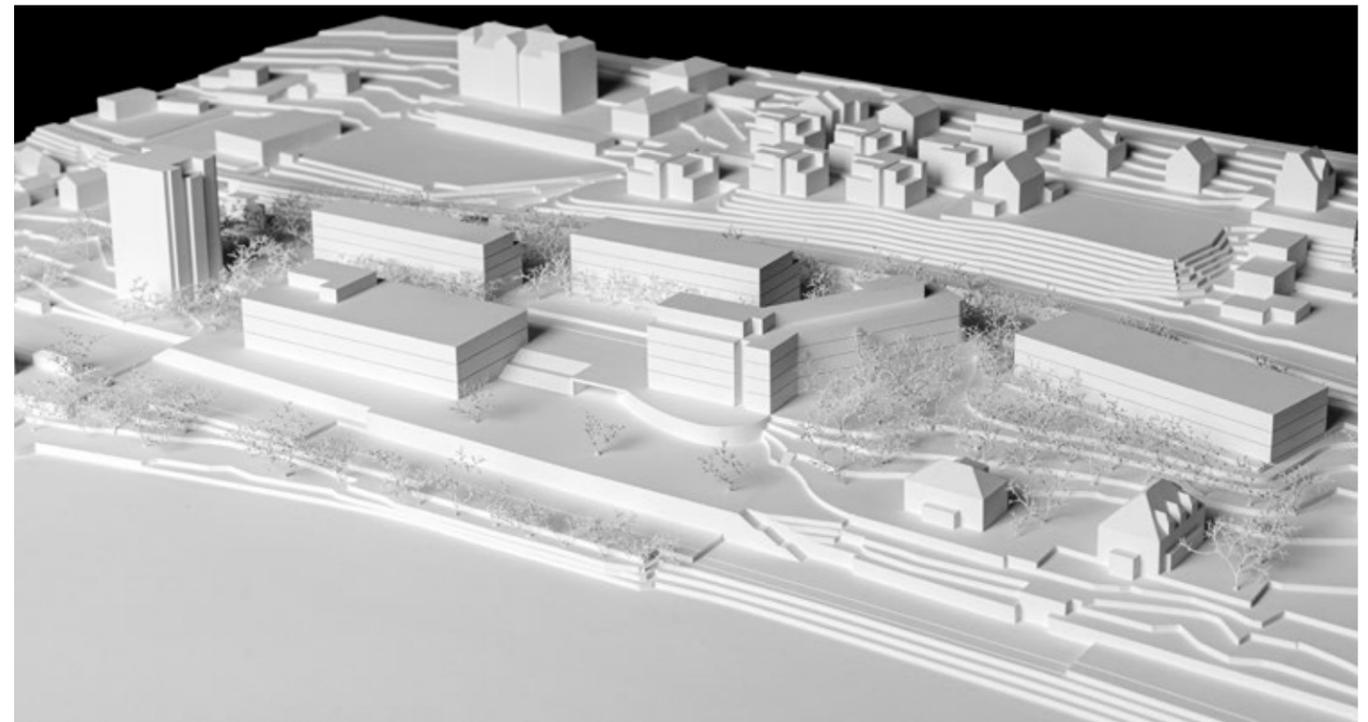
### Qualität des Gesamtkonzepts

Das Projekt «Uferpark Zug» legt einen grossen Stellenwert auf die landschaftliche Einbettung. Die Parklandschaft säumt das Areal auf der Nord-, der Ost- und der Südseite. Der Park wird als verbindendes Element gelesen mit dem Potential, den Ort zu einem lebendigen Stadtteil, einer eigenständigen Destination werden zu lassen. Das Zentrum des Areals (Stadthof und Seeterrasse) bilden sehr grosse, nur spärlich begrünte Platzflächen, welche durch die Reduktion des Bau-felds B entstehen. Es ist dieser Bereich, welcher das städtebauliche Konzept prägen wird, nicht die Parklandschaft am Rand. Um die Urbanität und das Leben in der Mitte pulsieren zu lassen, sind die Platzanlagen zu grossflächig angelegt, die sie umgebenden Nutzungen haben zu wenig Kraft, sie im gewünschten Mass zu bespielen.

### Qualität des Nutzungsvorschlags Baubereich B

Für das Baufeld B sieht das Entwicklungskonzept einen Digitalpark vor, ein neuartiges Center-Konzept. Digitale Kunst und Kultur sowie Innovationen in diesem Bereich sollen für ein breites Publikum erlebbar werden. Die ansässigen Bewohner und Externe aus Kunst, Wissenschaft und Gesellschaft sollen miteinander vernetzt werden. Die Büroräumlichkeiten sollen von ein bis zwei Ankermietern genutzt werden, die öffentlichen Bereiche stehen für ein Jahresprogramm mit drei bis vier Wechselausstellungen zur Verfügung.

Die Nachhaltigkeit des Nutzungsvorschlags wird insgesamt kritisch beurteilt. Die Nutzflächen, welche der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, müssten gegenüber den Büroflächen erhöht werden; sie erfüllen die quantitativen Vorgaben noch nicht. Das Konzept des Digitalparks besitzt zu



Modell Südwestansicht (oben), Visualisierung Westansicht (unten)



wenig Kraft, um die angestrebte publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlung auszufüllen.

### Plausibilität Betriebskonzept Hotel/ Gastronomie

Die Zukunftsorientierung des Digitalparks bildet sich konsequenterweise auch im Bereich Hospitality und Gastronomie ab. In der Beherbergung scheint der Fokus innerhalb der genannten Nutzungsformen im Bereich Microliving und Longstay zu liegen, weshalb hier die Abstimmung mit den

angestrebten Nutzungszielen vorzunehmen wäre. In der Restauration und bei Anlässen / Events werden innovative Formen aufgezeigt. Dieser Fokus wird konsequenterweise auch in der Digitalisierung aller Prozesse weitergeführt, welche Synergien mit den übrigen Nutzungen vor Ort anstreben. Die Ausformulierung von Konzept und Angebot bleibt insgesamt aber noch etwas vage.



Mobil II Nordwestansicht

#### Plausibilität Realisierung von preisgünstigem Wohnen

Die preisgünstigen Wohnungen sind in den Baukörpern C1 und C2 jeweils auf das 1. und 2. Obergeschoss verteilt. Die Bauten C1 und C2 weisen eine gute Durchmischung von Gewerbenutzung und Wohnnutzungen im Erdgeschoss sowie preisgünstigen und marktorientierten Wohnungen in den Obergeschossen auf.

#### Funktionalität der Beziehungen zwischen den Baubereichen

Die hotelähnlichen und die gewerblichen Nutzungen werden über das gesamte Areal verteilt, konzentrieren sich aber stark um den zentralen Stadtplatz. Die Anordnung der baulichen Nutzungen in der Horizontalen sowie die Nutzung des Areals durch Outdoor-Events wie Konzerte, Kunst-, Sport- und Fitnessangebote sollen zur Belebung der Räume sowie zu einem Austausch unter den Bewohnern und Gästen des Quartiers führen. Dies wird im Umfeld des Stadtplatzes teilweise gelingen, die Alterswohnungen hingegen sind als eigenständige Anlage zu betrachten.

#### Architektonisches und städtebauliches Potential

Die starke Reduktion von Baufläche B führt zu großen, zusammenhängenden Außenräumen, welche das kleine Quartier mehr trennen, als dass sie einen Beitrag zur Belebung leisten können. Das vorgeschlagene Nutzungskonzept sowie die Anzahl an zukünftigen Bewohnenden vermögen die vorgeschlagenen großzügigen Platanlagen, Terrassen und Dachgärten nicht ausreichend zu bespielen. Es entsteht ein Gefühl der Leere anstelle der angestrebten Ausstrahlungskraft.

Der Stadthof (zentraler Platz) und die Seeterrasse werden räumlich miteinander verknüpft. Diese Öffnung führt zu einer Verunlichung des städtebaulichen Konzepts des Bebauungsplans. Die Gliederung in kleinere Außenräume, welche unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden und unterschiedliche Charaktere aufweisen können, wird dadurch fraglich.

Die Aussagen zur Architektur im Projekt Uferpark sind sehr zurückhaltend. Hier wird auf die nachfolgenden Wettbewerbe verwiesen.

#### Qualität der Freiraumgestaltung

Unter dem Label »Uferpark« wird ein Freiraumkomposit mit unterschiedlichen Teilbereichen vorgeschlagen. Die parkartige, bergseitige Parkanlage fasst einen offenen Platz. Dieser tropft sich zur Seeterrasse ab und setzt sich auf deren Niveau fort. Eine kräftige Stützmauer bildet den Sockel zur Seestraße hin. In der vorliegenden Form sind die freiräumlichen Vorgaben abzu hart herausgenommen. Der Platz ist für die beschriebenen Baufürnisse viel zu groß. Man hätte sich ein paar Hinweise zur Aneignung des Raums durch Nutzenden gewünscht sowie auch zum Umgang mit Biodiversität, Beschattung, Sickerfähigkeit und anderen Aspekten der Klimawandelgänglichkeit.

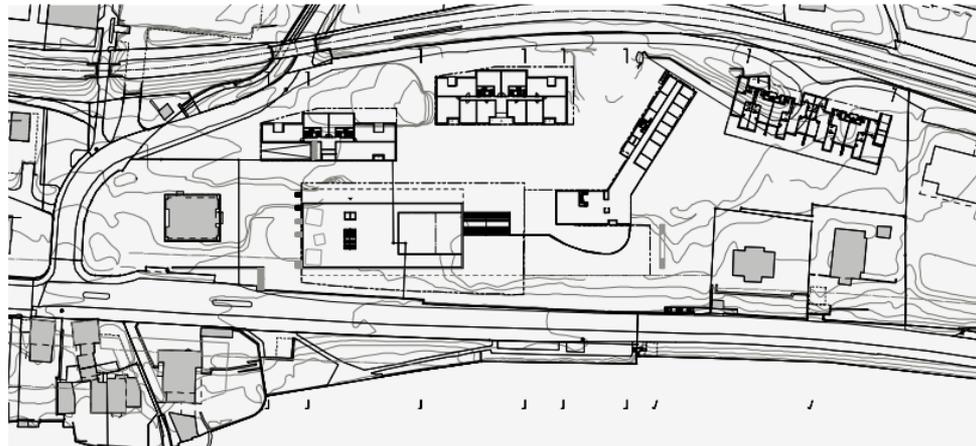
#### Qualität des Mobilitätskonzepts

Vertieft und sorgfältig sind mit dem Mobilitäts- und Erschließungskonzept Lösungen für die Vorgaben des Bebauungsplans erarbeitet worden. Die Anordnung der oberirdischen Verkehrsmit-

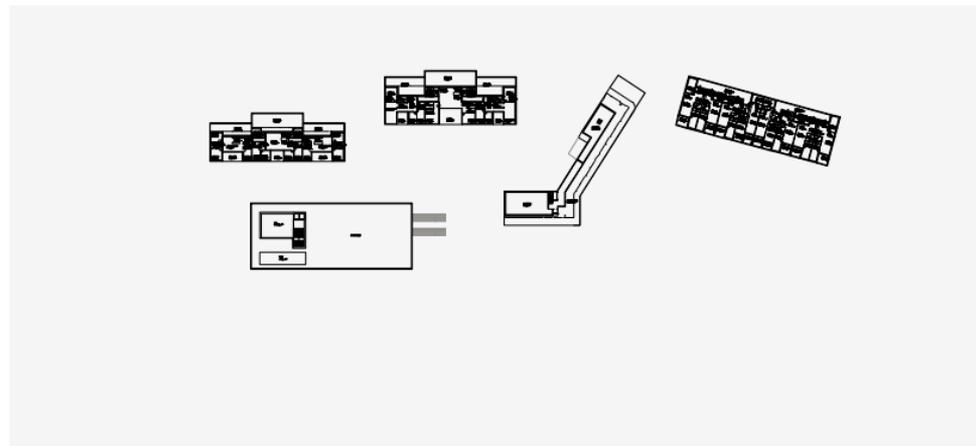
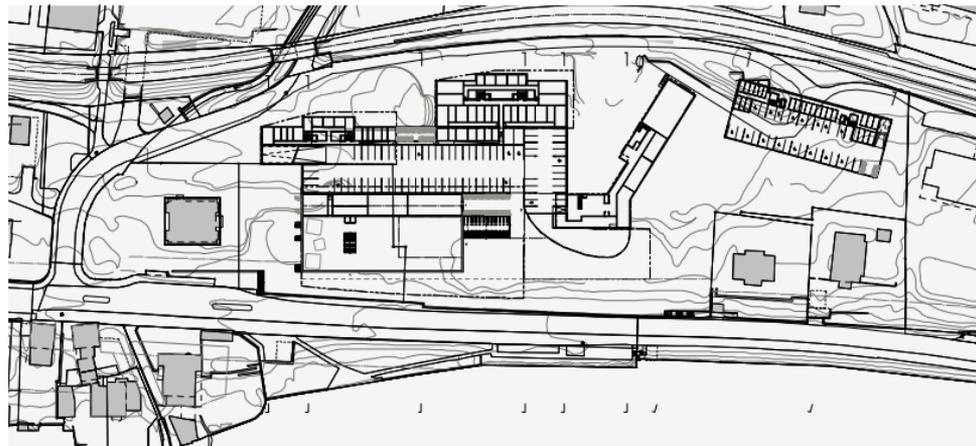
telien wurde auf die folgenden, vertiefenden Planungsphasen verschoben. Gestützt auf dem Handbuch Mobilitätskonzepte für effiziente Areale MPA wird detailliert die Umsetzung der Massnahmen aufgezeigt.

#### Denkmalpflege

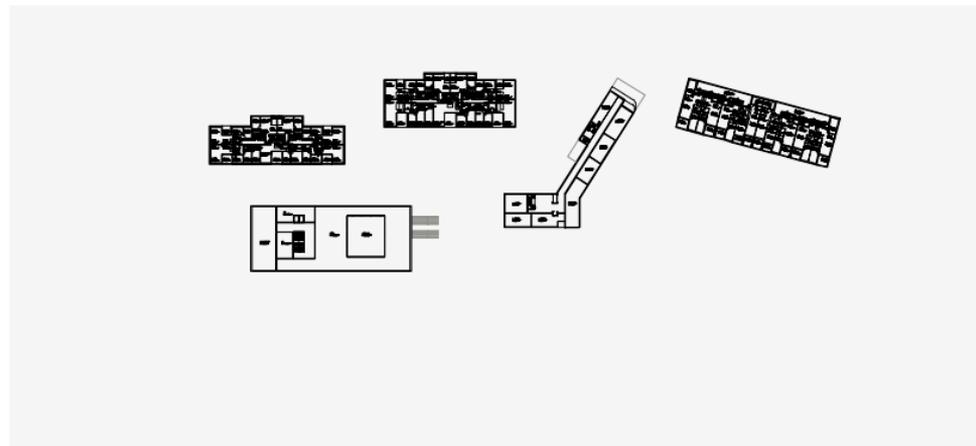
Der Altbau wird von Grün umgeben und bleibt ein wichtiges Element im Areal. Durch die Angleichung der Architektur der umgebenden Neubauten (C1 und C2) an das Baudenkmal verliert er allerdings seine Eigenständigkeit, wobei die Verfälschungen an der Projektpäsentation auch hier darauf hinweisen, dass sie bewusst noch keine »Architektur gezeichnet hätten, weil diese in der nächsten Verfahrensstufe zu bestimmen sei. Kritisch betrachtet wird aus denkmalpflegerischer Sicht der neue, fast vollständig verglaste Sockelbau unter dem Baudenkmal. Er hat keinen Bezug zum Bestand und verunlichert dessen Erscheinungsbild in der Ansicht von Westen und Süden stark. Insgesamt überzeugt das Projekt aus den oben genannten Gründen aus denkmalpflegerischer Sicht jedoch nicht.

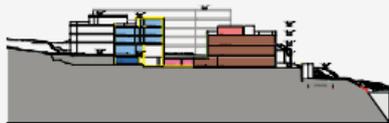


Edgeschoss (oben), Untergeschoss (unten)



Dach- bzw. Attikageschoss (oben), Regengeschoß (unten)

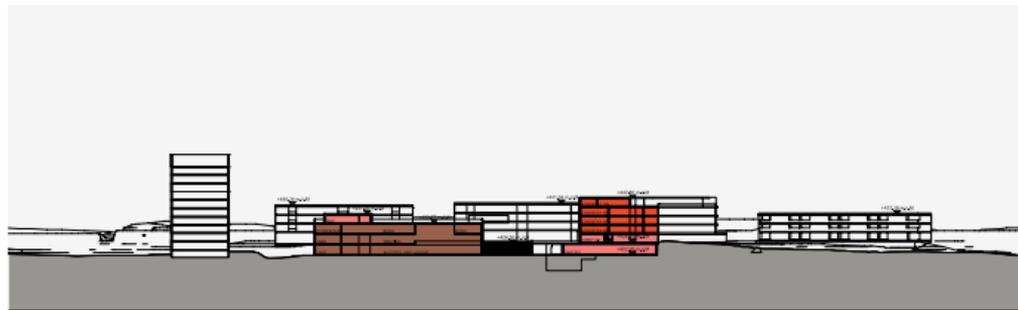




Querschnitt (oben), Längsschnitt (unten)



Visualisierung «Grüne Lungen» des Uferparks (oben), Visualisierung begrünte Dachterrasse mit Pool des Digitalparks (unten)



# Body & Mind

## Investor / Betreiber (Arealmanagement)

Zug Estates AG, Zug  
Peter Wicki, Alice Paula

## Betreiber

Aqua-Spa-Resorts AG, Sursee  
Thierry Geiger  
Hotelbusiness Zug AG, Zug  
Stefan Gareis  
KiBiZ Kinderbetreuung Zug, Zug  
Esther Krucker, Karen Umbach

## Architekt

E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten  
ETH BSA BDA SIA AG, Zürich  
Piet Eckert

## Landschaftsarchitekt

Nipkow Landschaftsarchitektur AG, Zürich  
Beat Nipkow

## Nutzungskonzept

Mettler 2 Invest AG - Nachhaltige Projektentwicklung, Zürich  
Tino Margadant

### Qualität des Gesamtkonzepts

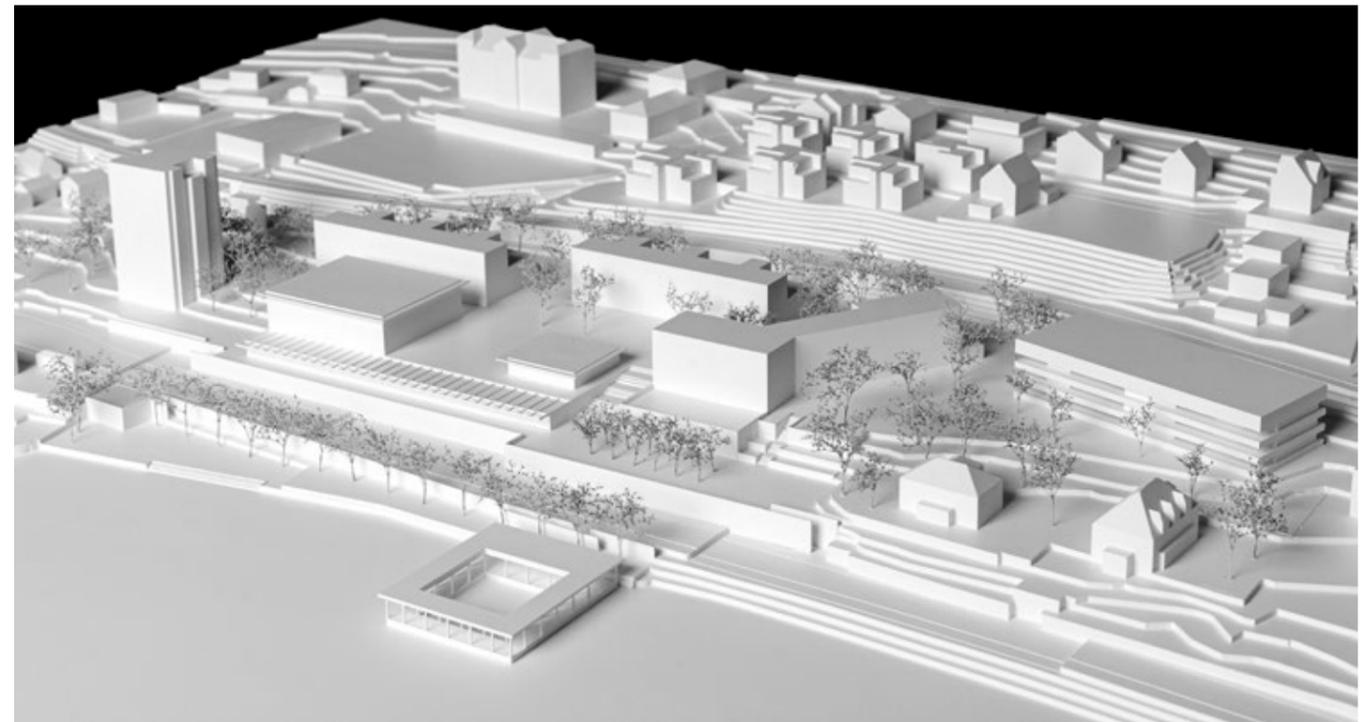
Das Areal soll gemäss Konzeptvorschlag zu einem neuen Zentrum für Lebensqualität in Zug werden. Dabei sollen Körper und Geist angesprochen werden, indem die Menschen auf dem Areal Kultur, Freizeit und Genuss erleben können. Im Zentrum steht die körperliche und geistige Gesundheit, die auf verschiedenen Ebenen und mit verschiedenen Angeboten gefördert werden soll.

Beim vorliegenden Konzept handelt es sich um einen auf verschiedenen Ebenen sehr sorgfältig ausgearbeiteten Beitrag. Grundsätzlich sind die vorgeschlagenen Nutzungen mit Stadtbad und Gesundheitszentrum im zentralen Baufeld denkbar und die Nachfrage wohl in gewissen Bevölkerungsgruppen und bei den Anwohnenden vorhanden. Dennoch bleiben die Nutzungsvorschläge im Gesundheits- und Kulturbereich eher vage. Ob damit die gewünschte öffentliche Ausstrahlungskraft des Areals erreicht werden kann, erscheint fraglich. Ebenso vermag der grosse, öffentliche Forumsplatz im Zentrum der Anlage bezüglich Geste und Gebrauchstauglichkeit nicht zu überzeugen.

Kritisch wird die Aussage aus der Vorprüfung beurteilt, dass das ganze Bauvolumen zu tief ins Grundwasser eintaucht. Im Rahmen der Jurierung kann nicht abschliessend beurteilt werden, welche Konsequenzen ein Anheben auf die zulässige Kote hätte.

### Qualität des Nutzungsvorschlags Baubereich B

Neben Wellness und dem Stadtbad mit Blick über den Zugersee sollen im zentralen Baubereich B diverse Angebote aus dem Bereich der Prävention, Diagnostik und weitere innovative Gesundheitsangebote Platz finden. Davon sollen



Modell Südwestansicht (oben), Visualisierung Seeterrasse (unten)



sowohl die Bewohner des Areals wie auch die Bevölkerung von Zug und Umgebung profitieren können.

Mit dem vorgeschlagenen Nutzungsmix können wohl aktuelle Themen bedient und verschiedene Menschengruppen angesprochen werden. Leider bleiben die vorgeschlagenen «neuartigen und zukunftsweisenden Konzepte» für die Gesundheits- und Kultureinrichtungen ziemlich allgemein, und es wird auf interessierte Betreiber und Partner aus dem Gesundheits- und Kulturbereich verwiesen. Ob für den zentralen Baubereich

B die im Bebauungsplan vorgegebene «publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft» mit dem vorgesehenen Konzept erreicht wird, wird vom Beurteilungsgremium bezweifelt.

### Plausibilität Betriebskonzept Hotel/ Gastronomie

Das Projekt präsentiert ein umfassendes Gesamtkonzept rund um Hotellerie, Gastronomie, Anlässe und Spa mit einem breiten Gäste-Mix. Die sinnvolle Aufteilung in Business, Boutique und Longstay im Bereich Hospitality wird leider durch die



Mobil | Nordwestansicht

grössere Anzahl von für den Leisur-Gast mit 16 bis 20 m<sup>2</sup> zu kleinen Zimmern geschmälert.

In Restaurant dominiert die grosse und markante Aussichtsterrasse, welche allerdings bezüglich einer effizienten Bewirtschaftung Fragen aufkommen lässt. Dies gilt auch für die attraktive und grosszügig dimensionierte Eventfläche. Sinnvoll sind hingegen die geplanten Synergien mit dem Hotel als Service-Center für das ganze Area. Insgesamt ein guter konzeptioneller Ansatz, für den aber verschiedene Optimierungen erforderlich wären.

#### Plausibilität Realisierung von preisgünstigem Wohnen

Zur Einhaltung des minimalen Anteils preisgünstiger Wohnungen wurden in den Unterlagen keine Aussagen gemacht. Es wurde aber ausdrücklich der Präsentation bestätigt, dass 51% der Wohnungen in den Baubereichen C1 und C2 für preisgünstigen Wohnungsbau gemäss Bauordnung reserviert sind.

#### Funktionalität der Beziehungen zwischen den Baubereichen

Die funktionalen Beziehungen zwischen den Baubereichen können mit dem vorgeschlagenen städtebaulichen und freiräumlichen Konzept gut erreicht werden.

#### Architektonisches und städtebauliches Potential

Das Beurteilungsgremium ist einerseits beeindruckt von der reifen Architektursprache, der Materialisierung in Holz sowie der parkartigen Gestaltung des Gesamtareals. Andererseits bestehen erhebliche Zweifel an der Dimensionierung des harten, öffentlichen Platzes: Es fragt sich, welche Aktivitäten aus dem Umfeld Body & Mind so viel Raum, so viel Treppenanlage, so viel Sitzplatz, so viel Pergola beanspruchen könnten und ob hier der richtige Ort für einen Markt oder Kino-betrieb sein könnte. Der Preis für so viel Offenheit ist u.a. der ein zu beengte Raum am Zugangsbereich und die unattraktive Wohnsituation in der zweiten Baufase.

Nicht ganz klar fassbar ist die Idee der Verfasser, den vorliegenden Planungsstand im Sinne eines stoffenden Begleitgremiums in die Realität der Architekturwettbewerbe weiterzutragen.

#### Qualität der Freiraumgestaltung

Die gut fundierte landschaftsräumliche Herleitung definiert zwei Entwicklungslinien für das Area: Die Terrassierung des Hangs und eine orthogonale Volumensetzung für künftige Baukörper. In deren Zentrum liegt ein offener Platz, der Aktivitäten verortet und bindet soll. Die parallel zur Lobby dient als Interface zwischen den diversen Gebäudenutzungen. An der Hangkante zum See steht eine lange Pergolakonstruktion. Sie erinnert an insubrische Zitronenhaine (Limonale).

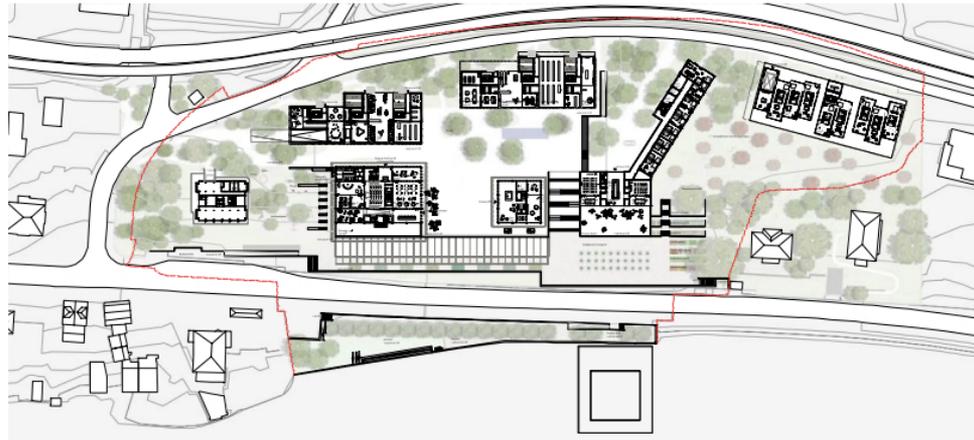
#### Qualität des Mobilitätskonzepts

Ergänzend zur sorgfältigen Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans wurde eine unterirdische, mit der Parkierung kombinierte Anlieferung

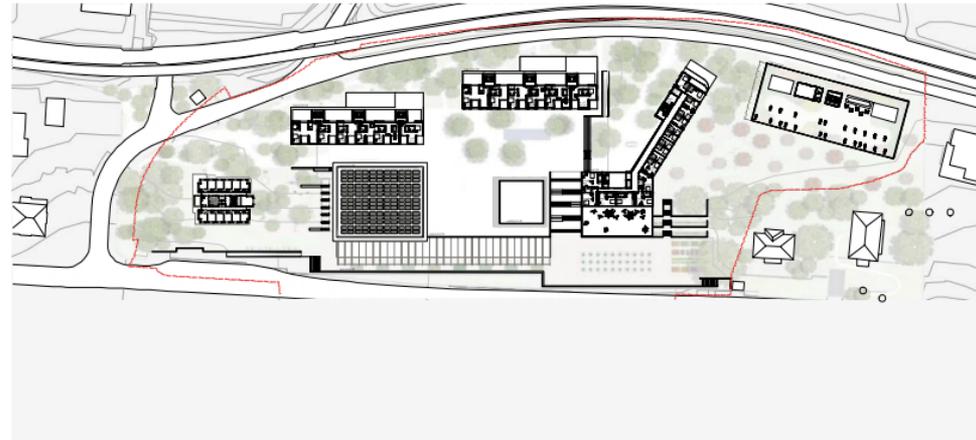
für die tägliche Versorgung vorgeschlagen. Diese zwar den zentralen Platz weiter entlastende Lösung schafft in der Tiefgaragenhalle Konflikte zwischen privater Parkierung und Anlieferung. Basierend auf der Erfahrung mit der Entwicklung des Saustoff-Areals in Rotkreuz sind erprobte Mobilitätsmanagementmassnahmen aufgezeigt worden.

#### Denkmalpflege

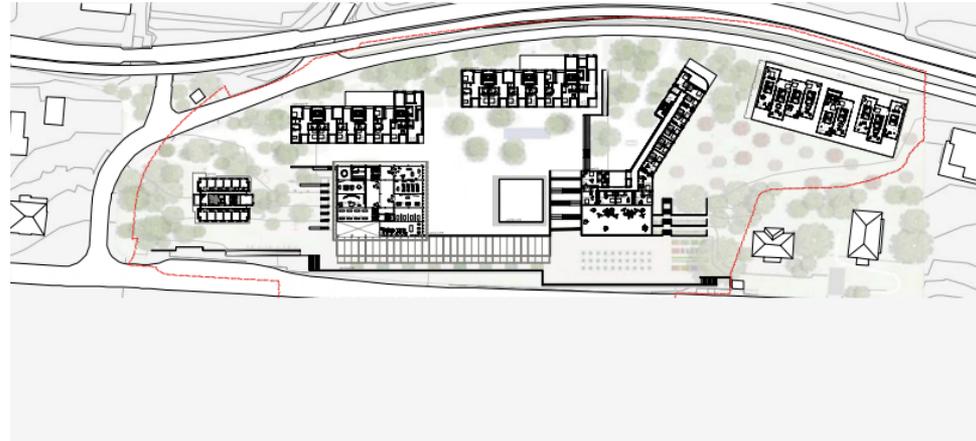
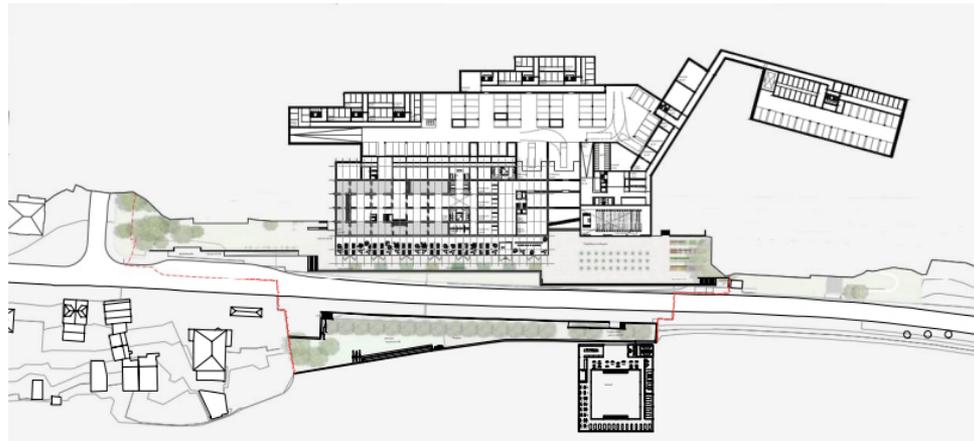
Die Einbettung des Schutzobjekts in einen grünen Park wird begrüsst. Der massive neue Sockel am Kopfbau des Hotelgebüdes zum See hin wird aus denkmalpflegerischer Sicht jedoch kritisch betrachtet, da er die Wirkung des Altbaus stark verändert. Der Entscheid des Teams, die (längeren) Dachaufbauten des ehemaligen Spitalbaus ersatzlos zu entfernen, ist nur teilweise nachvollziehbar. Obwohl Rekonstruktionen von der Denkmalpflege grundsätzlich kritisch betrachtet werden, erscheint im vorliegenden Fall der Vorschlag der anderen Teams, das Thema der historischen Dachaufbauten wiederaufzunehmen, überzeugender, weil diese auch funktional ein wichtiges Element des ehemaligen Spitaltrakts waren (ursprünglich Liegeterrasse mit teilweise Überdachung und Abstellräumen als nordöstlicher Windschutz). Insgesamt überzeugt das Konzept aus denkmalpflegerischer Sicht nicht.



Edgeschoss (oben), Untergeschoss (unten)



Attikageschoss (oben), Regelgeschoss (unten)





Querschnitte (oben), Längsschnitt (unten)



Visualisierung Forumplatz mit Blick zum See (oben), Visualisierung Forumplatz (unten)



## Impressum

Herausgeber

© 2022 Baudirektion des Kantons Zug

Bezugsadresse

Hochbauamt des Kantons Zug

Telefon 041 728 54 00

E-Mail [info.hba@zg.ch](mailto:info.hba@zg.ch)

Internet [www.zug.ch/hba](http://www.zug.ch/hba)

Konzept und Gestaltung

Creafactory AG, Zug

Texte und Redaktion

Hochbauamt des Kantons Zug

Beurteilungsgremium

EBP Schweiz AG, Zürich

Bilder

Luftaufnahme Areal ehemaliges Kantonsspital Zug (S. 5):  
Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug

Historisches Foto des Südflügels des ehem. Bürger-  
und späteren Kantonsspitals (S. 7): Eugen Grau, Archiv  
Foto-Optik Grau AG

Foto Zugersee (S. 19/20): Studio HAM, Valentin Hartmann, Zug

Modellfotos: EBP Schweiz AG, Zürich

Visualisierungen und Pläne: Planungsteams

Druck

Kalt Medien AG, Zug

