

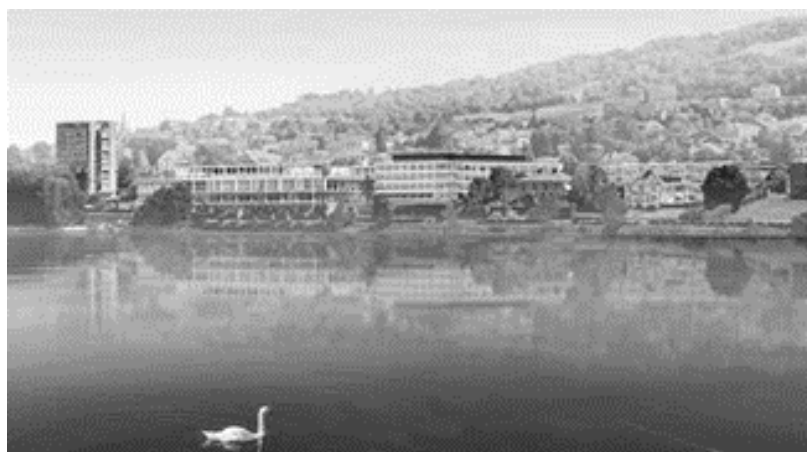


CREDIT SUISSE 

HRS Real Estate AG
Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG

«Süd-See Zug – für üs alli»

Areal ehemaliges Kantonsspital, Zug



Architekturwettbewerb im Dialog
in Anlehnung an SIA-Ordnung 142 / 143 (Stand 2009)

PROGRAMM (Stufe 2)

Zug, 16. März 2023

Impressum

Grundeigentümer / Investorin

Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG
Kalanderstrasse 4
8070 Zürich
www.credit-suisse.com

Veranstalterin

HRS Real Estate AG
Walzmühlestrasse 48
8501 Frauenfeld
www.hrs.ch

Verfahrensbegleitung

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
www.konturmanagement.ch

Inhalt

1	Einführung, städtebauliche Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
2	Perimeter und Wesen der Aufgabe.....	8
2.1	Projekt-, Ideen- und Betrachtungsperimeter	8
2.2	Wesen der Aufgabe	8
3	Bestimmungen zum Verfahren	9
3.1	Veranstalterin und Art des Verfahrens	9
3.2	Beurteilungsgremium und Expert:innen.....	9
3.3	Teilnahmeberechtigung und Teambildung	10
3.4	Beratung und Dialog.....	11
3.5	Betreuung Verfahren (Verfahrensbegleitung)	11
3.6	Befangenheit und Ausstandsgründe	11
3.7	Entschädigung	11
3.8	Weiterbearbeitung (Absichtserklärung).....	11
3.9	Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse	12
3.10	Vertraulichkeit und Öffentlichkeitsarbeit.....	12
3.11	Verbindlichkeit und Rechtsschutz.....	12
3.12	Termine und Fristen	13
4	Verfahrensablauf.....	14
4.1	Versand des Programms und der Unterlagen	14
4.2	Startkolloquium und Begehung.....	14
4.3	Fragenbeantwortung 01	14
4.4	Abgabe der Unterlagen für die Zwischenbesprechung	15
4.5	Zwischenbesprechung	15
4.6	Fragenbeantwortung 02	15
4.7	Abgabe der Projektstudien	15
4.8	Vorprüfung	16
4.9	Schlussbesprechung und -Beurteilung	17
4.10	Bericht des Beurteilungsgremiums und Ausstellung.....	17
5	Betriebs- und Nutzungskonzept (Bestellung)	18
5.1	Positionierung und Konzeption Gesamtareal	18
5.2	Baubereichsprofile.....	19
6	Rahmenbedingungen und Anforderungen	35
6.1	Denkmalpflege, Wandbild und Archäologie	35
6.2	Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen	36
6.3	Mobilität und Erschliessung.....	39
6.4	Freiraum (Nutzung, Flora, Fauna und Stadtklima).....	41
6.5	Wirtschaftlichkeit	44
6.6	Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung und Strahlung).....	45
6.7	Energie und Nachhaltigkeit	45
6.8	Brandschutz und Rettung	46
6.9	Weitere Rahmenbedingungen	47
7	Genehmigung.....	50
	Anhang 1_Adressliste Expert:innen (Beratung gem. Ziff. 3.4).....	51
	Anhang 2_Aufteilung der Teilleistungen für die Weiterbearbeitung	52
	Anhang 3_Projektbeschrieb Stufe 1.....	53

1 Einführung, städtebauliche Ausgangslage und Aufgabenstellung

Der **Kanton** und die **Stadt Zug** ist ein gefragter Wohn- und Arbeitsort für Menschen, die national und international tätig sind, aber die Nähe zur Natur und zur lokalen Bevölkerung lieben. Mit gegenwärtig knapp über 30'000 Einwohner:innen hat die Stadt Zug eine überschaubare Grösse und bietet gleichzeitig eine grosse Angebotsvielfalt im Bereich Kultur, Sport und Unterhaltung. Zug ist auch als Einkaufsstandort attraktiv. Allein in der Altstadt befinden sich über 80 Fachgeschäfte, während die City um den Bahnhof mit den Einkaufshallen Metalli und Neustadt zu den dichtesten Einkaufsquartieren der Schweiz zählt.

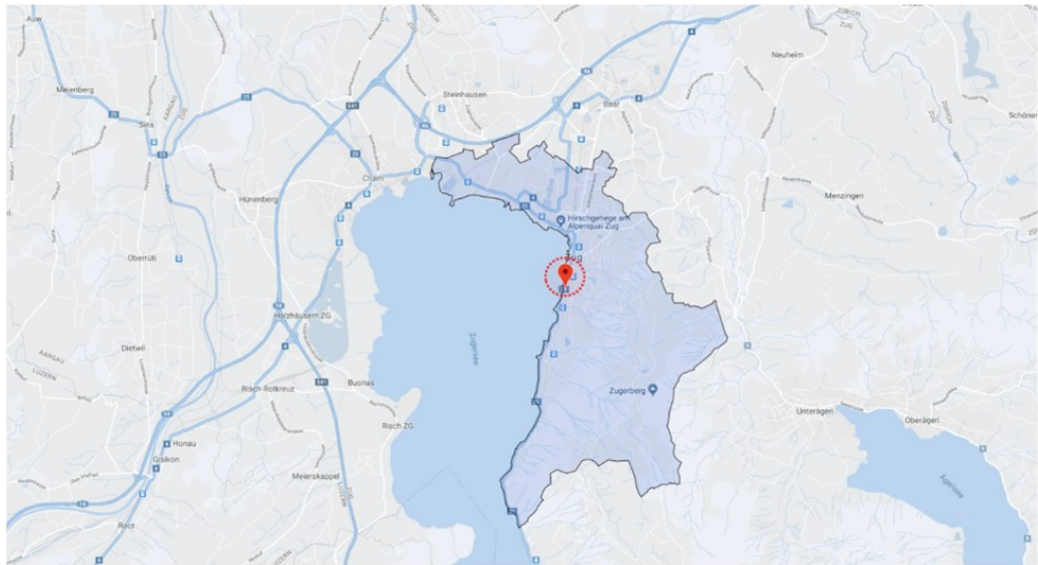


Abb. 1: Makrolage Areal ehemaliges Kantonsspital Zug (Kanton Zug)

Dank optimaler Verkehrsanbindung sind die beiden Nachbarstädte Zürich und Luzern sowohl mit dem Auto wie auch mit der Bahn in einer halben Stunde erreichbar. Die diversifizierte Firmenlandschaft des Standorts Zug mit zahlreichen international stark positionierten Firmen sichert einen ausgeglichenen Staatshaushalt bei gleichzeitig attraktiver Steuerbelastung. Das grosse Angebot an hochwertigen Arbeitsplätzen zieht interessante und engagierte Menschen aus aller Welt an, die im kinderfreundlichen Zug eine neue Heimat finden und sich auch gesellschaftlich in Projekten oder in einem der über 300 Vereine engagieren.

Das Areal des **ehemaligen Kantonsspitals Zug** zeichnet sich durch seine zentrale Lage mit attraktivem Blick auf den Zugersee sowie das dahinter liegende Alpenpanorama aus. Es befindet sich nur rund 500 m südlich der Zuger Altstadt und ist ein Gebiet mit hervorragendem Entwicklungspotential. Ein reichhaltiges Infrastrukturangebot mit Kunst und Kultur (Kunsthhaus Zug, Theater Casino Zug, Museum Burg Zug, Kantonales Museum für Urgeschichte(n), Hotels, Bildung sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten liegen in Gehdistanz. Der direkt angrenzende Zugersee sowie der nahe Zugerberg bieten ein breites Erholungs-, Sport- und Freizeitangebot. Die verkehrstechnische Erschliessung des Areals inklusive Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie Notzufahrt ist über die Mänibachstrasse und die Strasse entlang dem Bahndamm vorgesehen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Areal befindet sich das Parkhaus Athene. Die Anbindung des Entwicklungsgebiets an das ÖV-Netz ist sehr gut: Die Haltestelle «Mänibach» der Buslinien Nr. 3 und 5 befindet sich unterhalb der Liegenschaft an der Artherstrasse. Ebenfalls in Gehdistanz zum Areal liegen die Stadtbahnhaltestellen «Casino» und «Fridbach».

Mit der Verlagerung des Kantonsspitals nach Baar wurde der Weg frei für eine **qualitätsvolle Um- und Neunutzung des Areals**. Angestrebt wird ein Areal mit ausgewogenem Nutzungsmix und öffentlicher Ausstrahlungskraft, attraktiven und öffentlich zugänglichen Fussgänger- und Platzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und eine Orientierung an den Zielsetzungen der 2'000-Watt-Gesellschaft. Um diese Zielsetzungen zu erreichen, hat der Kanton Zug als Grundeigentümerin, begleitet durch die Stadt Zug einen **Entwicklungs- und Planungsprozess** in mehreren Schritten durchgeführt:

Der heute rechtsgültige Bebauungsplan basiert auf dem 2014 erarbeiteten **Richtprojekt** von Renzo Bader Architekten und Fontana Landschaftsarchitektur, welches aus einem städtebaulichen Studienauftrag aus dem Jahr 2012 hervorging (→ Beilage 3.5 und 3.6). Hauptmerkmal des Vorschlags sind die drei zentralen öffentlichen Baubereiche im Kernbereich der Parzelle. Durch die Anordnung der Baubereiche um eine begehbare Seeterrasse entsteht ein gemischt genutztes Areal mit verschiedenen publikumsintensiven Nutzungen, welches die Neubauten mit den bestehenden Strukturen vernetzt und attraktive Freiräume schafft. Das zugehörige Umgebungskonzept bildet einen begleitenden Bestandteil des Bebauungsplans.

Richtprojekt
(2014)

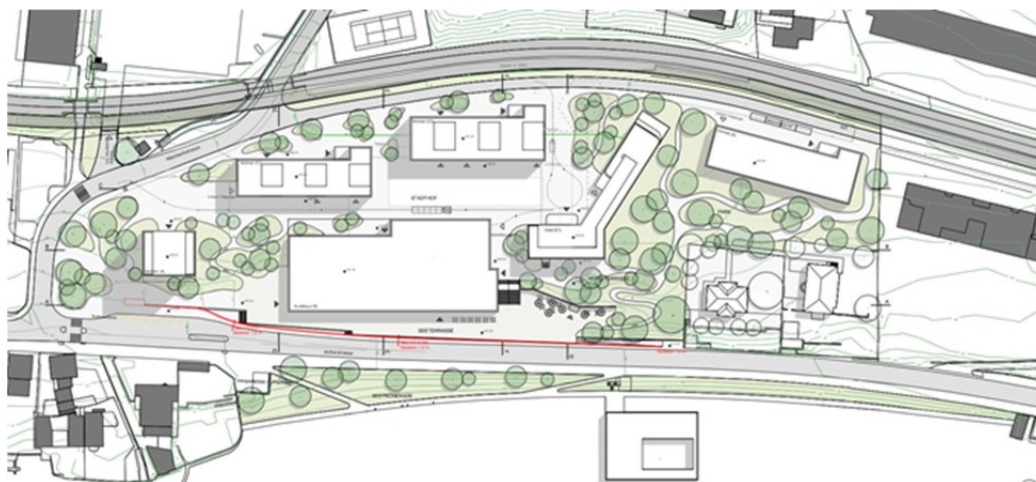


Abb. 2: Richtprojekt 2014 (Renzo Bader Architekten & Fontana Landschaftsarchitektur)

Im Richtprojekt ist eine Seebadeanstalt vorgesehen. Diese ist aus raumplanerischer Sicht grundsätzlich möglich, bildet jedoch keinen Bestandteil des Bebauungsplans und des vorliegenden Verfahrens. Zu einem späteren Zeitpunkt ausserhalb der Neunutzung des ehemaligen Kantonsspitals wird die Idee allenfalls weiterverfolgt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Überdeckung der Artherstrasse ausgeschlossen ist. Der Bezug des Perimeters zum See ist ebenerdig mittels der im Bebauungsplan vorgezeichneten Querungen herzustellen.

Im **Bebauungsplan**, welcher 2016 vom Regierungsrat genehmigt wurde, sind die Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Bebauung des Areals geregelt (→ Beilage 3.4 und 3.7). Er gewährleistet einen ausgewogenen Nutzungsmix für die einzelnen Baubereiche, wobei der Konzeption des Baubereichs B mit der Seeterrasse eine zentrale Bedeutung zukommt.

Bebauungsplan
(2016)

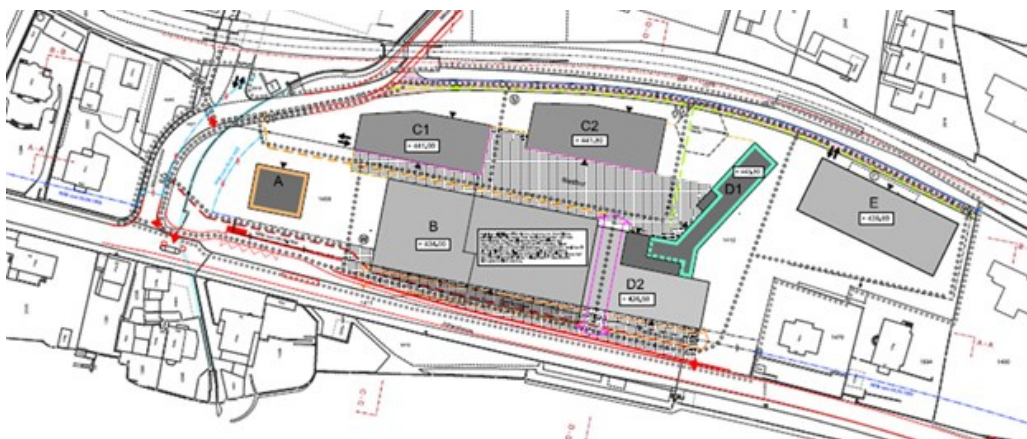


Abb. 2: Bebauungsplan 7093 vom 3. Mai 2016 (Stadt Zug)

Für die Umsetzung des Bebauungsplans wurde vom Kanton in Zusammenarbeit mit der Stadt Zug ein **zweistufiges Entwicklungs- und Qualitätssicherungsverfahren** vorgesehen. Mit dem Vorgehen setzte sich der Kanton Zug zum Ziel, einerseits das bestgeeignete Team aus Investoren, Baurechtnehmerin und Betreibern zu evaluieren, um so ein konkurrenzfähiges Baurechtsangebot sowie das beste Entwicklungs- und Nutzungskonzept für das Areal zu finden. Andererseits werden aufgrund der städtebaulichen Relevanz des Grundstücks sehr hohe Ansprüche

Abgabe im Baurecht und
Qualitätssicherung:

an die Architektur und Gestaltung gestellt, welche mittels eines Architekturwettbewerbs / Studienauftrags räumlich konkretisiert und die Qualität gesichert werden.



Abb. 3: Ablaufdiagramm Entwicklungs- und Qualitätssicherungsverfahren (Kanton Zug)

> Ideen- und Investorenwettbewerb als Grundlage für Baurechtsvergabe (Stufe 1a/b)

Im Rahmen der 1. Stufe führte der Kanton Zug als Grundeigentümerin des Areals im Zeitraum von 2020 bis 2022 einen **Ideen- und Investorenwettbewerb mit Präqualifikation** durch. Dabei stand im Vordergrund: Evaluation des besten Entwicklungs- und Nutzungskonzept für das Areal und ein konkurrenzfähiges Baurechtszinsangebot (→ Beilage 4.1, 4.2 und 4.3). Aus dem Verfahren ist das **Betriebs- und Nutzungskonzept «Süd-See Zug»** des Teams Credit Suisse Anlagestiftung (Investorin / Baurechtsnehmerin) und der HRS Real Estate AG (Entwicklungs- und Nutzungskonzept) sowie Christ & Gantenbein / Vogt Landschaftsarchitekten (Machbarkeitsstudie Städtebau und Landschaft) siegreich hervorgegangen. Mit dem Betriebs- und Nutzungskonzept liegt nun eine belastbare Grundlage und attraktive Nutzung für eine auf dem Bebauungsplan beruhende, städtebaulich-architektonisch überzeugende und wirtschaftlich tragfähige Bebauung vor (→ Beilage 4.4).



Abb. 4: Visualisierung «Süd-See Zug» (Team Süd-See Zug Stufe 1b)

Die im Rahmen der ersten Wettbewerbsstufe (Stufe 1b) durch das Planungsteam Christ & Gantenbein / Vogt Landschaftsarchitekten erstellte **Machbarkeitsstudie** diente der Erhärtung des Betriebs- und Nutzungskonzept sowie des Baurechtszinsangebots innerhalb der gesetzten

Rahmenbedingungen sowie der Klärung offener Fragen (→ Beilage 4.5). Sie hat wichtige Erkenntnisse auf dieser Stufe geliefert, wurde vom Beurteilungsgremium der Stufe 1a/b gewürdigt und die zentralen Qualitäten sind in das vorliegende Programm eingeflossen (→ Beilage 4.3 und Anhang 3). Es ist der Veranstalterin und dem Beurteilungsgremium wichtig festzuhalten, dass diese Machbarkeitsstudie - trotz grosser Qualitäten und erfolgsversprechenden gestalterischer Ansätze - nur eine mögliche Antwort bzw. räumliche Umsetzung des Betriebs- und Nutzungskonzepts «Süd-See Zug» innerhalb des Bebauungsplanes darstellt.

Nach Abschluss des Ideen- und Investorenwettbewerbs wurde zwischen dem Kanton und dem Investor eine Entwicklungsvereinbarung und ein Baurechtsvertrag ausgehandelt. Unmittelbar nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Kantonsrat hat die Credit Suisse Anlagestiftung zusammen mit der HRS Real Estate AG als 2. Stufe ein geeignetes Qualitätssicherungsverfahren zur Evaluation der konkreten Architektur- und Landschaftsprojekte als Grundlage für die anschliessende Projektierung und Realisierung durchzuführen. Das Resultat aus dem Verfahren muss innert zwölf Monaten nach der Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Kantonsrat vorliegen.

In der nun anstehenden 2. Stufe geht es entsprechend darum, mittels des vorliegenden Architekturwettbewerbs im Dialog in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142/143 innerhalb der gesetzten Rahmenbedingungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes aus der 1. Stufe qualitätsvolle, realisierbare und wirtschaftlich tragfähige Projekte für die Bebauung der Baubereiche B, C1, C2, D1, D2 und E und den Freiraum zu entwickeln. Für die Freifläche des Baubereichs A (ehemaliges Personalhochhaus), welcher seitens des Kantons weiterhin für Eigennutzungen beansprucht wird, sind Strategien für eine Integration in den Freiraum des Gesamtareals aufzuzeigen. Das vorliegende Dialogverfahren bietet gestützt auf Ziff. 15 des Bebauungsplans (BP), vor dem Hintergrund der hohen Komplexität der Aufgabenstellung, dem gesuchten besonderen Innovationsgehalt und Synergien zwischen den Nutzungsprogrammen die bestmöglichen Voraussetzungen, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes sowie den darin geforderten architektonischen und städtebaulichen Qualitäten in den Baubereichen und Freiraum zu erfüllen und in der notwendigen Detaillierung auf Projektebene zu sichern.

Der Projektvorschlag, der im vorliegenden Verfahren zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, bildet anschliessend die konkrete **Grundlage zur Ausarbeitung des Bauprojektes, das Baubewilligungsverfahren und die Realisierung**. Der Qualitätssicherung wird bei diesem bedeutenden Areal auch in diesen nachfolgenden Phasen besonders hohe Bedeutung beigemessen. Dies bedeutet, dass auch nach Abschluss des Verfahrens eine prozessorientierte Qualitätssicherung weiter vorgesehen wird, welche in der Bestätigung der Einhaltung der Qualitätsanforderungen des Bauprojektes bzw. der konstituierenden und qualitätsbestimmenden Merkmal des Siegerprojektes durch eine Delegation des Preisgerichts vor der Eingabe des Baugesuchs mündet.

> Architekturwettbewerb im Dialog als Grundlage für Projektierung und Realisierung (Stufe 2)

Generelle Zielsetzung des vorliegenden Verfahrens

> Siegerprojekt und weitere Qualitätssicherung

2 Perimeter und Wesen der Aufgabe

2.1 Projekt- und Betrachtungsperimeter

Projektperimeter

Der zu bearbeitende **Projektperimeter** umfasst die Baubereiche B, C1, C2, D1, D2 und E (inkl. Freiraum und Anschlussbereiche zu umgebenden öffentlichen Frei- und Strassenräumen) auf der 21'944 m² umfassenden Parzelle Nr. 1412. Der Projektperimeter ist zwingend einzuhalten.

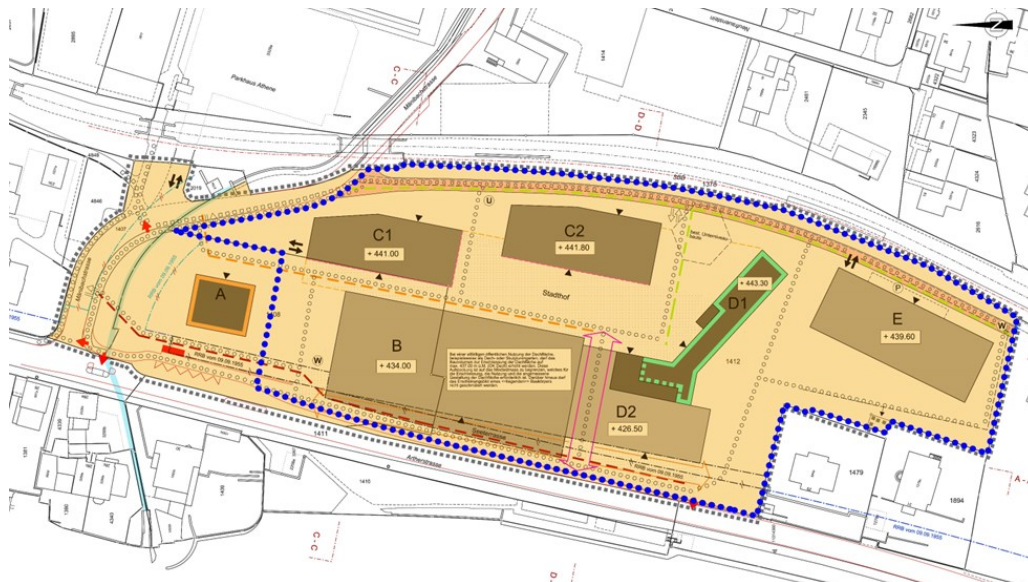


Abb. 5: Darstellung Projektperimeter mit Baubereichen

Betrachtungsperimeter

Der Projektperimeter erstreckt sich damit über das Gebiet des gesamten Bebauungsplans mit Ausnahme des Baubereichs A. Das darauf befindliche Gebäude auf Parzelle Nr. 1408 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 ist im Sinne eines **engeren Betrachtungsperimeters** in die Überlegungen zum Freiraumkonzept für das Gesamtareal miteinzubeziehen und es sind mögliche Anpassungen im Freiraum für eine bestmögliche Integration aufzuzeigen.

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

2.2 Wesen der Aufgabe

Wesen der Aufgabe

Nachfolgende Beschreibung legt 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 Betriebs- und Nutzungskonzept «Süd-See Zug» innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans überzeugend umsetzen. Dabei gilt 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 müssen 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 sind zudem die Möglichkeit einer ökonomischen Realisierung und Betrieb sowie die Eignung für das Erreichen zeitgemässer Nachhaltigkeitsanforderungen.

3 Bestimmungen zum Verfahren

3.1 Veranstalterin und Art des Verfahrens

Veranstalterin ist 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**.

Veranstalterin

Es handelt sich um einen einstufigen **Architekturwettbewerb im Dialog** (mit Folgeauftrag) in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 / 143 im **Einladungsverfahren**. Ziel des Verfahrens ist die Ermittlung städtebaulich und architektonisch hochstehender und wirtschaftlich tragfähiger Projektstudien für die Baubereiche B, C1/C2, D1/D2 und E und den gesamten Freiraum als Grundlage für die Realisierung sowie die Wahl der Planungspartner für deren Umsetzung. Es findet ein Startveranstaltung (mit Begehung), eine Fragenbeantwortung, eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung statt. Das Beurteilungsgremium kann mit Projektstudien aus der engeren Wahl das Verfahren – falls es sich als notwendig erweisen sollte – um eine optionale Bereinigungsstufe verlängern.

Art des Verfahrens

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

Beschaffungswesen

Das Verfahren wird in **deutscher Sprache** durchgeführt.

Sprache

3.2 Beurteilungsgremium und Expert:innen

Das Verfahren erfolgt im Dialog mit folgendem Beurteilungsgremium und Expert:innen.

Sachmitglieder (stimmberechtigt)

Beurteilungsgremium

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)

Expert:innen

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

N.N.	Expert:in Landschaftsarchitektur
Stefan Kannewischer	Kannewischer Management AG, Zug (Hotel & Gastro & Spa) *
Jürgen Kannewischer	Kannewischer Ingenieurbüro AG (Hotel & Gastro & Spa) *
Micha Federle	Pointbreak Agentur, Zürich (Event & Kultur) *
Juri Steiner	Juri Steiner & Partner, Lausanne (Kunst & 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)
Karl Waldvogel	HRS Real Estate AG (Entwicklung)
Nico Müller	Wüest Partner AG (Wirtschaftlichkeit & Nutzung)
Rafael Simeon	Ribi + 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)
Manuel Hutter	Kontur AG (Verfahrensbegleitung + Moderation)
Basil Stadelmann	Kontur AG (Verfahrensbegleitung)

Die beigezogenen Expert:innen haben beratende Funktion und werden mehrheitlich im Rahmen der Programmearbeitung sowie der Vorprüfung beigezogen. Das Beurteilungsgremium behält sich vor, weitere/andere Expert:innen als die obengenannten beizuziehen.

3.3 Teilnahmerechtigung und Teambildung

Teilnahmerechtigung

Folgende acht **Architekturbüros** werden zur Teilnahme am Verfahren eingeladen:

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

Teambildung

Der Beizug eines **Landschaftsarchitekturbüros** ist zwingend vorgegeben. Das Landschaftsarchitekturbüro muss spätestens zusammen mit der Eingabe der Fragen 01 bekannt gegeben werden. Mehrfachbeteiligungen des Landschaftsarchitekturbüros sind nicht zulässig.

Weitere Fachgebiete sowie Spezialist:innen (bspw. Bauingenieur, Haustechnik) können für die Bearbeitung der Aufgabe im Rahmen des Verfahrens beigezogen werden. Dies ist aber nicht erforderlich. Mehrfachbeteiligungen dieser fakultativ beigezogenen Fachleute sind zulässig. Das Architekturbüro muss aber über eine Mehrfachteilnahme informiert werden.

Ausschluss Vorbefassung

Mehrere Planungsbüros (bspw. Fontana Landschaftsarchitektur GmbH, Basel; Christ & Gantenbein, Basel; Vogt Landschaftsarchitekten, Zürich / London / Berlin / Paris) haben in den vorangegangenen Planungsstufen – bspw. Bebauungsplan oder Stufe 1a/b Ideen- und Investo-

renwettbewerb) – bereits Planungsleistungen für das Vorhaben erbracht. Alle ausschreibungsrelevanten Informationen werden allen Teams zur Verfügung gestellt. Es liegt somit keine unzulässige Vorbefassung vor.

3.4 Beratung und Dialog

Die Experten «*Hotel & Gastro & Spa*», «*Event & Kultur*», «*Mobilität*» und «*SIA2040 & greenproperty*» stehen jedem Team je maximal 4 Stunden für Besprechungen und / oder für telefonische Auskünfte sowie für einzelne Machbarkeitsprüfungen während dem Verfahren beratend zur Verfügung (→ Anhang 1). Die Experten sind dafür verantwortlich, dass kein Ideentransfer unter den Teams stattfindet.

Beratung und Dialog

3.5 Betreuung Verfahren (Verfahrensbegleitung)

Die Vorbereitung, Verfahrensbegleitung sowie die Koordination der Vorprüfung erfolgt durch **Kontur Projektmanagement AG, Bern** (nachfolgend Sekretariat). Das Sekretariat ist zuständig für sämtliche Anfragen während des Verfahrens, d.h. insbesondere bei:

Verfahrensbegleitung

- Bezug Programm und Unterlagen
- Fragenbeantwortung
- Zwischen- und Schlussabgabe

Adresse des **Sekretariats**:

Kontur Projektmanagement AG
Museumstrasse 10
Postfach 255
3000 Bern 6
+41 31 356 26 66
info@konturmanagement.ch

3.6 Befangenheit und Ausstandsgründe

Von der Teilnahme am Verfahren ausgeschlossen sind Fachleute, die gemäss Ordnung SIA 142 / 143 eine nicht zulässige Verbindung zu einem Mitglied des Beurteilungsgremiums haben. Nicht zugelassen sind insbesondere Planerinnen und Planer, die bei der Veranstalterin und der Baurechtsnehmerin / Investorin oder einem Mitglied des Beurteilungsgremiums (inkl. Sachverständige und Verfahrensbegleitung) angestellt sind, sowie Planerinnen und Planer, die mit einem Mitglied des Beurteilungsgremiums nahe verwandt sind oder in einem engen beruflichen oder wirtschaftlichen Zusammengehörigkeits- oder Abhängigkeitsverhältnis stehen.

Befangenheit und Ausstandsgründe

3.7 Entschädigung

Die eingeladenen Planungsteams erhalten je **CHF 35'000.00** (inkl. NK und MwSt.) als feste **Pauschalentschädigung**. Voraussetzung für die Auszahlung der Entschädigung ist die Erfüllung der Aufgabe sowie eine vollständige Abgabe. Eine allfällige, optionale Bereinigungsstufe würde separat und pauschal entschädigt.

Entschädigung und Auszahlung

Die Auszahlung der Entschädigung erfolgt an das federführende Teammitglied. Für die Verteilung innerhalb eines Teams haftet die Veranstalterin nicht.

3.8 Weiterbearbeitung (Absichtserklärung)

Der Entscheid über die Auftragserteilung liegt allein bei der Veranstalterin und der Baurechtsnehmerin / Investorin. Sie beabsichtigen – unter Vorbehalt der (u.a. politischen) Entscheide betreffend Land- und Baurechtsgeschäft und interner Kreditgenehmigungen – das Team (= vorgeschriebene Teammitglieder) der zur Ausführung empfohlenen Projektstudie entsprechend der Empfehlung des Beurteilungsgremiums mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Das Beurteilungsgremium behält sich – wenn auch nicht vordringlich angestrebt – das Recht vor, die Planungs- und Bauaufgaben der einzelnen Baufelder (Hochbau) getrennt zu beurteilen.

Weiterbearbeitung

Es ist beabsichtigt, dem / den siegreichen Teams **56.5 % Teilleistungen gemäss SIA-Ordnung 102 bzw. 105** (Ausgabe 2020) gemäss marktüblichen Honorarkonditionen zu übertragen, wobei die Teilleistungen phasenweise ausgelöst werden. Es ist ein **Totalunternehmermodell** vorgesehen. Im Anhang sind – als Basis für die Vertragsverhandlungen nach Abschluss des Verfahrens – die Teilleistungsprozente, welche die Weiterbearbeitung beinhalten, und der Stundenmitteltarif aufgeführt (→ Anhang 2).

Bedeutende Beiträge von **freiwillig beigezogener Fachgebiete und / oder Spezialist:innen** haben, bei entsprechender Empfehlung durch das Beurteilungsgremium, bei einer allfälligen Auftragsvergabe durch die Veranstalterin – unter Vorbehalt «guter Referenzen» und «konkurrenzfähiges Honorarangebot» – Priorität.

Building
Information
Modelling

Für eine erhöhte Transparenz sowie die Optimierung und Überwachung der Phasen Projektierung und Realisierung sowie die korrekte Dokumentation des Bauwerks für den anschliessenden Betrieb erfolgt die Projektabwicklung stufengerecht und in Absprache mit dem siegreichen Planungsteam nach der Methode BIM (Building Information Modeling) in Anlehnung an das SIA MB 2051 (Stand 2017).

Im vorliegenden Verfahren werden stufengerecht die Raumelemente eines digitalen Bauwerkmodells (DBM) ausgewertet. Es sollen Erkenntnisse zur Abschätzung der Wirtschaftlichkeit, der Kostenermittlung und der Überprüfung des Nutzungs- und Wohnungsmixes gewonnen werden. Detaillierte Anforderungen an das DBM können der →Beilage 2.9 Modellanforderungen DBM entnommen werden.

3.9 Urheberrecht und Eigentumsverhältnisse

Urheberrecht

Das Urheberrecht verbleibt bei den Teilnehmenden. Die Erstpublikation der Projektstudien durch die Veranstalterin nach Abschluss des Verfahrens erfolgt unter vollständiger Angabe der Autor:innenschaft, ein spezielles Einverständnis ist nicht erforderlich.

Eigentumsverhältnisse

Die eingereichten Unterlagen und Modelle der zur Weiterbearbeitung vorgeschlagenen Projektstudie geht ins Eigentum der Veranstalterin über. Die übrigen Beiträge können nach der Ausstellung von den Teams abgeholt werden. Das Datum und der Abholungsort werden per E-Mail bekanntgegeben. Nach Ablauf der Frist werden die Arbeiten entsorgt.

3.10 Vertraulichkeit und Öffentlichkeitsarbeit

Vertraulichkeit

Die Teams sind verpflichtet, alle im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und ausschliesslich für die vorliegende Aufgabe zu verwenden.

Öffentlichkeitsarbeit

Die Information der Öffentlichkeit über die vorliegende Planungsaufgabe ist bis zum Abschluss des gesamten Verfahrens (inkl. Erstkommunikation der Verfahrensergebnisse) alleinige Sache der Veranstalterin und der Baurechtsnehmerin / Investorin in Abstimmung mit dem Kanton sowie der Stadt Zug. D.h. die Teams dürfen ihre Projektbeiträge erst nach Publikation des Berichts des Beurteilungsgremiums und schriftlicher Mitteilung der Veranstalterin auf ihren Websites, in Fachzeitschriften, der Tagespresse etc. publizieren oder als Referenzprojekt verwenden. Anschliessend besitzen die Veranstalterin, die Baurechtsnehmerin / Investorin und die Teams das Recht zur Veröffentlichung der Beiträge. Die Veranstalterin und die Baurechtsnehmerin / Investorin sowie die Projektverfasser:innen sind dabei stets zu nennen.

3.11 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Verbindlichkeit und
Rechtsschutz

Die Veranstalterin, die Baurechtsnehmerin / Investorin und das Beurteilungsgremium erklären die SIA-Ordnung 142 /143 (vorbehältlich Ausnahmen im vorliegendem Programm), das vorliegende Programm, die Fragenbeantwortungen und die Zwischenkritik als verbindlich. Mit der Teilnahme am Verfahren anerkennen die Teams ausdrücklich die im vorliegenden Programm festgehaltenen Bedingungen, Abläufe und Verfahren sowie die Entscheide des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

Für Streitfälle, die nicht gütlich beigelegt werden können, sind die ordentlichen Gerichte zuständig. Gerichtsstand ist Zürich, anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht.

3.12 Termine und Fristen

Für die Durchführung des Verfahrens sind nachfolgende **Termine und Fristen** vorgesehen:

Übersicht Termine

Versand Programm	Freitag, 17. März 2023
Startveranstaltung und Begehung	Freitag, 24. März 2023
Fragenstellung 01	Freitag, 31. März 2023
Fragenbeantwortung 01	Freitag, 14. April 2023
Abgabe Unterlagen Zwischenbesprechung	Montag, 05. Juni 2023
Zwischenbesprechung	Dienstag, 20. Juni 2023 und Montag, 26. Juni 2023
Fragenstellung 02	Freitag, 11. August 2023
Fragenbeantwortung 02	Freitag, 25. August 2023
Abgabe Studiendossier	Montag, 09. Oktober 2023
Abgabe Modelle	Freitag, 03. November 2023
Schlusspräsentation / Schlussbeurteilung	Donnerstag, 09. November 2023 und Montag, 13. November 2023
Bekanntgabe Ergebnis / Vernissage	November / Dezember 2023

4 Verfahrensablauf

4.1 Versand des Programms und der Unterlagen

Versand Unterlagen

Den Teilnehmenden werden am **Freitag, 17. März 2023** folgende Unterlagen und Beilagen per Download-Link zu Verfügung gestellt. **Grau** gehalten sind Dokumente, die vor allem informativen Charakter haben. Ein Versand der Unterlagen in Papierform ist nicht vorgesehen.

1	Programm: 1.1 Programm	PDF
2	Grundlagen: 2.1 Grundlagendaten (AV-Daten, Höhenlinien, Bebauungsstruktur, Werkleitungen) 2.2 Plandokumentation Gesamtanlage / Bestandespläne 2.3 Werkleitungsplan 2.4 Luftbilder 2.5 Modellgrundlage Massstab 1:500 (inkl. Modellbauplan) 2.6 Verfasser:innenblatt 2.7 Modellanforderungen DBM	DXF / ifc. PDF/DWG PDF/DXF JPG Gips/DWG Word Excel+PDF
3	Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Normen: 3.1 Planungs- und Baugesetz Kanton Zug (PBG) 3.2 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) 3.3 Bau- und Zonenordnung Gemeinde Zug (BZO) 3.4 Bebauungsplan 3.5 Umgebungskonzept Bebauungsplan, Fontana Landschaftsarchitektur 3.6 Richtprojekt Bebauungsplan Renzo Bader Architekten 3.7 Planungsbericht Bebauungsplan 3.8 Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BehiG) 3.9 Lärmschutzverordnung (LSV) 3.10 Energieleitbild des Kantons Zug 3.11 Wegleitung Unterflurcontainer (UFC); zeba 2022	PDF PDF PDF PDF/DWG PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF
4	Beilagen: 4.1 Ausschreibung Präqualifikation Ideen- und Investorenwettbewerb (Stufe 1a) 4.2 Programm Ideen- und Investorenwettbewerb (Stufe 1b) 4.3 Bericht Beurteilungsgremiums Ideen- und Investorenwettbewerb (Stufe 1b) 4.4 Betriebs- und Nutzungskonzept «Süd-See Zug» (Stufe 1b), CS und HRS 4.5 Machbarkeitsstudie «Süd-See Zug», Christ & Gantenbein / Vogt Landschaftsarchitekten (Stufe 1b) 4.6 Strategiebild Mobilität «Süd-See Zug» (Stufe 1b), Trafiko 4.7 «Hitze in Städten», BAFU 4.8 Baumgutachten, Februar 2014 4.9 Baugrunduntersuchung, 28. Februar 2020 4.10 Übersichtsplan archäologische Verdachtsflächen, November 2019 4.11 Schadstoffanalysen Gebäudebestand, 6. März 2020 4.12 Statikbericht Südtrakt, Zug, 09. September 2011 / 06. Februar 2020 4.13 Gutachten Wandbild, 10. November 2004 4.14 Lärmgutachten, 10. Februar 2014 4.15 Pre-Check SIA 2040 & greenproperty, Lemon Consult AG, 11. Februar 2023 4.16 Handbuch «greenproperty», Credit Suisse Asset Management, April 2019 4.17 Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS)	PDF PDF PDF PDF PDF/DWG PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF PDF

4.2 Startveranstaltung und Begehung

Startkolloquium und Begehung

Am **Freitag, 24. März 2023** findet von 09:00 bis 12:00 Uhr eine **Startveranstaltung** zur Erläuterung der Aufgabe, den gesetzten Rahmenbedingungen sowie zur Erwartungshaltung statt (**Einladung folgt**). Eine **Teilnahme ist erwünscht** (pro Team können max. 4 Personen teilnehmen).

Die Modellgrundlage (Grösse: 70 x 90 cm) wird an der Startbesprechung abgegeben.

4.3 Fragenbeantwortung 01

Fragen 01

Die Teilnehmenden können bis am **Freitag, 31. März 2023** per **Mail Fragen** zum Programm, zur Aufgabenstellung und den abgegebenen Unterlagen mit dem Vermerk «**SÜD-SEE ZUG**» an die Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) stellen. Jede Frage ist mit dem entsprechenden Programmpunkt zu versehen. Sämtliche Fragen und **Antworten** werden allen Teams bis am **Freitag, 14. April 2023** als verbindliche Ergänzung zum Programm per E-Mail zugestellt.

4.4 Abgabe der Unterlagen für die Zwischenbesprechung

Um einen optimalen und gewinnbringenden Ablauf der Zwischenbesprechungen zu garantieren, werden die Teams gebeten, die zum Verständnis notwendigen Unterlagen bei der Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) bis **Montag, 05. Juni 2023 um 17.00 Uhr** als digitale Grundlagen einzureichen (z.B. via Downloadlink per Mail). Das Beurteilungsgremium hat somit die Möglichkeit, sich in die Studien einzulesen und gezielt Fragen vorzubereiten.

Abgabe
Zwischenbesprechung

4.5 Zwischenbesprechung

Die **Zwischenbesprechungen** werden am **Dienstag, 20. Juni 2023** und **Montag, 26. Juni 2023** für die Teams einzeln durchgeführt (Detailprogramm und Ort folgt). Der **Kern der Aufgabe** besteht für die Teams **bis zur Zwischenbesprechung** darin, auf Basis der Vorgaben des Bebauungsplans sowie des Umgebungskonzeptes und Betriebs- und Nutzungskonzept ein skizzenhaftes Gesamtkonzept und erste grobe Projektideen für Einzelgebäude der Baubereiche B, C1, C2, D1, D2 und E zu entwickeln (Varianten sind zulässig). Es werden insbesondere zu folgenden Themen stufengerechte Aussagen erwartet:

Zwischenbesprechung

- **Herleitung** Entwurfsansatz mit Aussagen zu angestrebten Qualitäten und Identität
- **Städtebauliches Gesamtkonzept** und grobe **Projektideen Einzelgebäude** (1:200/1:500)
 - mit Aussagen zu den Bauten, Freiräumen und Mobilität (MIV, FVV, Logistik)
 - mit Aussagen zur angestrebten Gestaltung der Bauten (Heterogenität vs. Homogenität)
 - mit Aussagen zur Umsetzung Nutzungsprofil- und -allokation je Baubereich
 - mit Aussagen zum Umgang mit dem Baudenkmal (Baufeld D)
 - mit geeignetem, in Modellgrundlage einsetzbarem Arbeitsmodell (1:500)
 - mit DBM light gemäss → Beilage 2.7
- Benennung von **Fragen**, georteten **Zielkonflikten** und **Stossrichtungen Weiterbearbeitung**

Pro Team stehen je **1 Stunde** für die **Präsentation** (30min) und **Diskussion der Arbeiten** (20 min mit dem Team und anschliessend 10 min im Beurteilungsgremium) zur Verfügung. Die Art der Präsentation ist frei. Es stehen Beamer, Flipcharts und Stellwände zur Verfügung.

Die **Diskussion** soll es dem Beurteilungsgremium ermöglichen, die Potenziale und Risiken der verschiedenen städtebaulichen Gesamtkonzepte und Projektideen für die Einzelgebäude grob einzuschätzen und Richtungsentscheide fällen zu können. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse, die allgemeine Gültigkeit haben, werden allen Teams zugestellt. Weiter wird jedem Team eine individuelle Rückmeldung hinsichtlich der Weiterbearbeitung ihrer Projektstudie gegeben.

4.6 Fragenbeantwortung 02

Die Teilnehmenden können bis am **Freitag, 11. August 2023 per Mail Fragen** zur Zwischenkritik und den allfällig zusätzlich abgegebenen Unterlagen mit dem Vermerk «SÜD-SEE ZUG» an die Verfahrensbegleitung (info@konturmanagement.ch) stellen. Sämtliche Fragen und **Antworten** werden – sofern dies nicht individuelle Entwurfsinhalte betrifft – allen Teams bis spätestens am **Freitag, 25. August 2023** als verbindliche Ergänzung zum Programm und den Zwischenkritiken per E-Mail zugestellt.

Fragen 02

4.7 Abgabe der Projektstudien

Die **Projektdossiers** sind mit dem Vermerk «SÜD-SEE ZUG» zu versehen und bis am **Montag, 09. Oktober 2023** (Datum Poststempel; priority) beim Sekretariat (Kontur Projektmanagement AG, Museumstrasse 10, Postfach 255, 3000 Bern 6) einzureichen. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit, die Projektdossiers bis am letzten Tag der Eingabefrist während den normalen Büroöffnungszeiten (08:00 – 12:00 Uhr und 13:00 – 16:00 Uhr) gegen Quittung abzugeben.

Abgabe
Projektdossier

Die Abgabe der **Modelle**, verpackt in der Originalkiste und ebenfalls mit dem Vermerk «SÜD-SEE ZUG» versehen, hat bis am **Freitag, 03. November 2023** zu erfolgen (Ortsangabe folgt).

Abgabe Modell

Die Teams haben ein vollständiges Projektdossier einzureichen. Nicht fristgerecht oder unvollständig eingereichte Projektdossiers und Modelle führen zum Ausschluss vom Verfahren. Die

Abgabebedingungen

Veranstalterin übernimmt keine Verantwortung für allfällige Transportschäden. **Eine Fristverlängerung ist ausgeschlossen.** Folgende Unterlagen sind einzureichen.

[A] Pläne (maximal 8 Pläne, A0 Querformat in zweifacher Ausführung auf 120 g/m²-Papier ungefaltet; Hängeschema 4x2 Plakate quer) mit folgendem Inhalt: • Situationsplan Stadtebene «Ebene Städtebau» M 1:500 – Situation mit den projektierten Gebäuden und mit Aussagen zu Art, Mass und Verteilung der Nutzungen; Eingängen / Adressbildung; Höhenkoten des gewachsenen und projektierten Terrain; Freiräume (Struktur, Organisation, Nutzung, Öffentlichkeitsgrad und Gestaltungs- und Bepflanzungsmerkmale) sowie der Erschliessung für alle Verkehrsträger. • Schnitte «Ebene Städtebau» M 1:500 / 1:200 – Die wichtigsten zum Verständnis des Areals notwendigen Längs- und Querschnitte mit Darstellung der Geschosse über das gesamte Areal mit Höhenkoten des gewachsenen und projektierten Terrain. Ergänzende Schnitte von Schlüsselstellen oder relevanter Raumsequenzen in geeignetem Massstab nach Bedarf. • (Regel-)Grundrisse/Schnitte/Fassaden «Ebene Gebäude / Freiraum» M 1:200 – Alle zum Verständnis der Gebäude notwendigen Grundrisse, Schnitte und Fassaden. Im Erdgeschoss sind die neuen Höhenkoten anzugeben und die nähere Umgebung / Freiräume darzustellen. Alle Räume sind mit den im Raumprogramm angegebenen Bezeichnungen und mit den projektierten Raumflächen zu beschriften. In den Schnitten und Fassaden sind das gewachsene sowie das projektierte Terrain einzutragen. • Wohn- und Grundrisstypologien «Ebene Gebäude» M 1:100 – Darstellung der wesentlichsten Wohnungstypen mit eingetragenen Zimmer- und Wohnflächen und Möblierungsvorschlägen sowie – sofern zum Verständnis nötig – räumlich besonders komplexer Situationen 1:100. • Fassadenschnitte «Ebene Gebäude» M 1: 50 – Repräsentativer Fassadenschnitt 1:50 je Gebäudetypologie (inkl. Grundriss und Ansicht) vom Untergeschoss bis zum Dachrand, der über den generellen konstruktiven Aufbau und die Materialisierung Auskunft gibt. Die Materialien sind schriftlich zu bezeichnen • Visualisierungen – 2x Visualisierung / Stimmungsbilder charakteristischer Aussenperspektiven, dabei steht die angestrebte Wertigkeit und Atmosphäre des Stadtbausteins im Vordergrund. – Die Visualisierung / Stimmungsbilder müssen zusätzlich als eigenständige Bilddatei in hoher Auflösung (mind. 300 dpi), im Format JPG / TIFF oder als PSD abgegeben werden. • Erläuterungstext auf den Plänen festgehalten mit Aussagen zu (Darstellung frei): – Der Erläuterungsbericht ist in Planform einzureichen. Mit Skizzen, Schemen und/oder Beschreibungen repräsentativer, das städtebauliche Gesamtkonzept, die Einzelgebäude und Freiräume illustrierender Elemente (mit Aussagen zum städtebaulichen und architektonischen Konzept; zum Umgang mit dem Baudenkmal; zur Nutzungs- und Dichteanordnung und zum Nutzungsangebot; zum Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept der Freiräume (Struktur, Organisation, Nutzung und Gestaltungs- und Bepflanzungsmerkmale); zu Konstruktion, Materialisierung und Farbgebung (innen und aussen) der Neubauten; zur Umsetzung der Mobilitätsstrategie inkl. quantitative Anforderungen; zur Nachhaltigkeit (SIA 2040 / greenproperty), zum Konzept und Massnahmen Stadtklima / Biodiversität und zur Wirtschaftlichkeit. – Die Illustrationen sind in Darstellung und Massstab frei	PDF + DWG + Papier
[B] Digitales Bauwerksmodell DBM im vorgegebenen Detaillierungsgrad gemäss → Beilage 2.7	IFC
[C] Modell 1:500 mit Darstellung der projektierten Bauvolumen und von allfälligen wesentlichen räumlich-gestalterischen Elementen auf der abgegebenen Gipsgrundlage. Das Modell ist in Weiss zu halten. Die Abgabe von zusätzlichen Arbeitsmodellen ist zulässig.	Gips
[D] Datenträger mit digitalen Daten; alle Pläne als PDF und TIFF-Dateien (Auflösung: 300dpi, keine Ebenen, ungeschützt).	PDF + TIFF
[E] Ausgefülltes Verfasserblatt mit Rechnung (inkl. Mehrwertsteuernummer)	PDF + Papier

4.8 Vorprüfung

Vorprüfung

Die **wertungsfreie Vorprüfung** umfasst die formellen Rahmenbedingungen (Fristen, Vollständigkeit) sowie Verstösse gegen die gesetzten materiellen Rahmenbedingungen (Erfüllung der Aufgabe, Einhaltung der inhaltlichen und reglementarischen Randbedingungen) und wird von

den beteiligten Experten durchgeführt. Im Rahmen der Vorprüfung werden zudem im Sinne einer Expertenbeurteilung die betriebliche Funktionalität und Qualität sowie die Wirtschaftlichkeit der Lösungsvorschläge überprüft. Die Feststellungen werden dem Beurteilungsgremium, welches abschliessend darüber befindet, anlässlich der Beurteilung bekannt gegeben.

4.9 Schlussbesprechung und -Beurteilung

Die **Schlussbesprechungen** werden am **Donnerstag, 09. November 2023** und **Montag, 13. November 2023** für die Teams einzeln durchgeführt (Einladung und Ort folgt). Pro Team sind je 45 min für die Präsentation (20 min) und Diskussion der Arbeiten (20 min mit Team und 5 min im Beurteilungsgremium) vorgesehen. Die Art der Präsentation ist wiederum frei.

Schlussbesprechung /
-Präsentation

Die Projektstudien werden anhand folgender **Beurteilungskriterien** aus einer Gesamtsicht heraus beurteilt. Das Beurteilungsgremium wird aufgrund der aufgeführten Kriterien im Rahmen seines Ermessens eine **Gesamtwertung** und die Machbarkeitsstudie als Qualitätsmassstab und Beurteilungsgrundlage beiziehen. Die Reihenfolge enthält keine Gewichtung.

Beurteilungskriterien

- **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 Adaptionfähigkeit
 - Qualität und Quantität der realisierbaren Flächen
 - Geringe Lebenszykluskosten (Bauten und Anlagen)
 - Effizienter Mitteleinsatz (insb. Statik, Konstruktion, Materialisierung)
- **Umwelt**
 - Zielerreichung Nachhaltigkeit (SIA 2040 / greenproperty)
 - 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

4.10 Bericht des Beurteilungsgremiums und Ausstellung

Nach Abschluss des Verfahrens werden alle zur Beurteilung zugelassenen Eingaben unter Nennung aller auf dem Verfasserblatt vermerkten Beteiligten – sofern keine übergeordneten oder besonderen Gründe dagegensprechen – während 10 Tagen öffentlich ausgestellt. Ort und Öffnungszeiten der Ausstellung werden zu gegebener Zeit bekannt gegeben.

Information und
Ausstellung

Der abschliessende Bericht des Beurteilungsgremiums wird zum Zeitpunkt der Ausstellungseröffnung bereitgestellt. Er wird den Teilnehmenden sowie der Fach- und Tagespresse nach Erscheinen zugestellt.

5 Betriebs- und Nutzungskonzept (Bestellung)

#Kernaufgabe

Die Teams haben sich in ihren Überlegungen am detaillierten → 4.4 Betriebs- und Nutzungskonzept «Süd-See Zug» für den gesamten Projektperimeter und den nachfolgend definierten und näher beschriebenen Baubereichsprofilen zu orientieren. Sie haben aufzuzeigen und zu erläutern, wie auf dem jeweiligen Baubereich und im Freiraum dieses innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans bestmöglich und qualitativ umgesetzt werden können.

5.1 Positionierung und Konzeption Gesamtareal

Süd-See Zug – für üs all

«Vielfältige
Nutzungsmöglichkeiten,
inspirierendes
Angebot»

«Süd-See Zug nutzt die einmalige Gelegenheit, Stadtleben und Naherholung an einem Ort zu vereinen. Das Areal liegt nicht weit vom Stadtzentrum an attraktiver Lage am Zugersee. Gepflegte Gärten herrschaftlicher Villen und die Nähe zum Zugerberg prägen die Nachbarschaft. Das Konzept setzt bei diesen Qualitäten an. Wir möchten ein Quartierbaustein schaffen, das Bewohner:innen und Besucher:innen Entspannung und Erholung bietet. Ein Quartierbaustein, in dem bewusst gelebt, konsumiert und Zeit verbracht wird. Ein Quartierbaustein, das kreatives Schaffen fördert, das lebt und sich bewegt.»

Gesucht wird ein belebter, öffentlicher Quartierbaustein, der den ganzen Tag hinweg Besucher:innen anzieht und zur «**Destination**» für die Zuger Bevölkerung wird. Hauptnutzungen mit einer besonders publikumswirksamen Ausstrahlung beleben das Quartier. Im **Süd-See Hub** (Baubereich B) entsteht ein aussergewöhnlicher Spa-Bereich mit «Destinations-Potential», in Kombination mit einer «Werkhalle» mit Nutzungen rund um das Leitthema «entspanntes Schaffen und Sein». Im historischen Spitaltrakt (Baubereich D1) entsteht ein attraktives **Boutique-Hotel**, das nahtlos an die Geschichte des Areals anknüpft. Mit **kuratierbaren 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, Geniesser und unternehmensfreudige Anwohner jeden Alters rund um den Gedanken «Von Zug für Zug». Vom **Spa** werden gesundheitsbewusste lokale und regionale Nutzende, aber auch designaffine Wellnesstouristen von nah und fern angezogen. Das Hotel richtet sich an moderne, designorientierte Zielgruppen mit Sinn für «affordable luxury». Das können Business-Gäste unter der Woche oder für einen Longstay sein oder auch Wochenend-Touristen. Die kleineren **gastronomischen Angebote** (Baubereich C2/B) richten sich eher an Bewohner:innen des Areals und gesundheitsbewusste Besucher:innen aus Zug. Die grösseren Angebote werden so konzipiert, dass sie auch für ein jüngeres und überregionales Wochenend-Publikum zum Lounge-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.

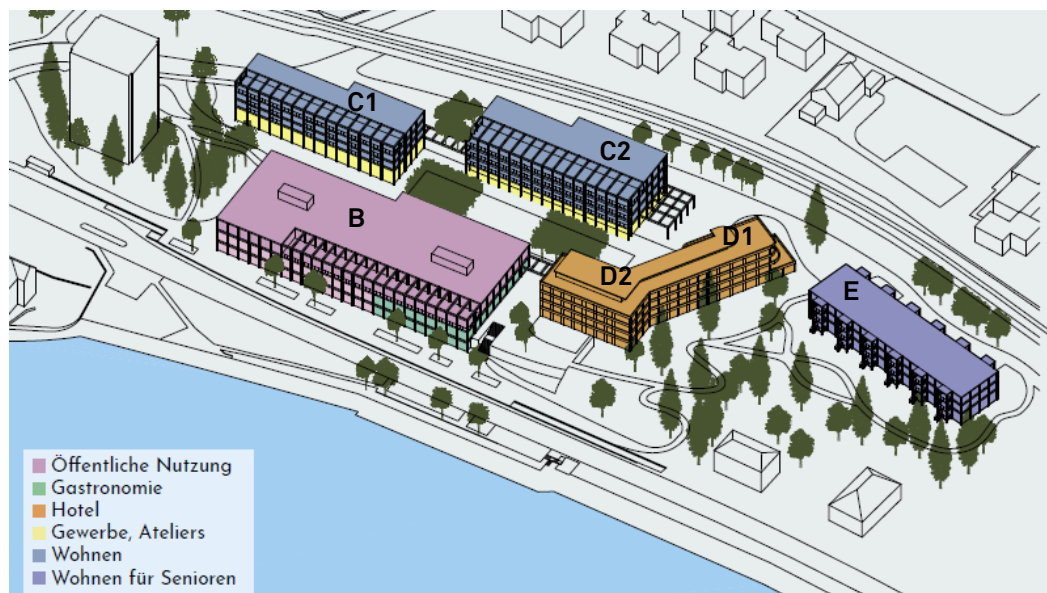


Abb. 6: Nutzungsübersicht Gesamtareal

5.2 Baubereichsprofile

5.2.1 Baubereich B

Für den Baubereich B wird eine «publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft» vorgesehen. Dieser sogenannte **«Süd See Hub»** umfasst Räumlichkeiten für Events, Gastronomie, Kursräume, Kleingewerbe und einen Spa mit Aussenbecken und Fitnessbereich sowie einen Saunagarten und eine Eventbar auf dem Dach. Das Zentrum des Gebäudes bildet die «Süd-See Hall» als ein multifunktional beispielbarer, öffentlicher Raum für Events und Austausch, welcher das Gebäude zum Bestandteil des öffentlichen Raums und Vermittler zwischen den verschiedenen Stadtebenen macht, sowie der Erschliessung der übrigen Nutzungen im Gebäude dient. Der zum Teil öffentliche Dachgarten mit direktem Zugang vom Spa funktioniert als Erweiterung der Bade- und Saunalandschaft und des öffentlichen Raums auf Stadtniveau mit Blick über den Zugersee und in die Berge. Über eine grosszügige Verbindung können zudem Gäste aus dem benachbarten Hotel (Baubereich D) trockenen Fusses zu Spa, Fitness und ins Restaurant gelangen.

Es ist im Grundsatz nachstehende, in der Machbarkeitsstudie erhärtete **Nutzungskonzeption- und Schichtung** umzusetzen:

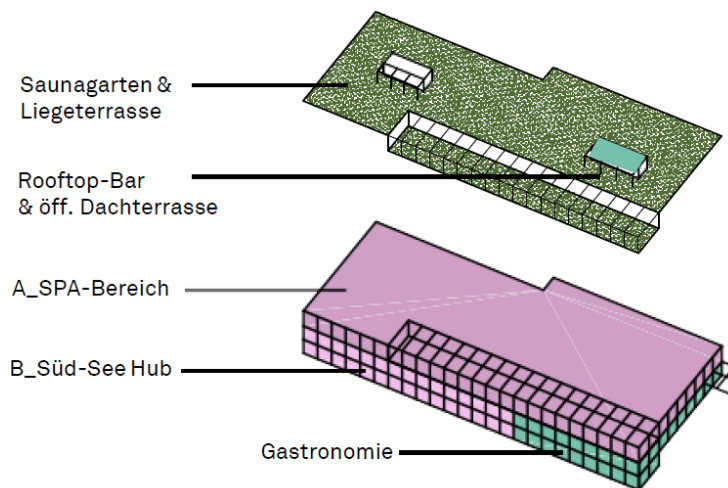


Abb. 7: Nutzungskonzeption- und Schichtung Baubereich B

Abweichungen – vorbehaltlich einer vollständigen Anordnung der Funktionen je Nutzungsmodul (bspw. 1.1-1.4) auf einer Ebene sowie der Gewährleistung der Betriebsprozesse – sind auf Basis einer besseren Lösung zulässig und können anlässlich der Zwischenbesprechung zur Diskussion gestellt und zur Beurteilung vorgelegt werden.

Die folgenden **Vorgaben zu Funktionen, Grössen und -Ausstattung** sind als Zielvorgabe zu verstehen ($\pm 5\%$). In begründeten Fällen (Bautypologie, Gebäudelängen usw.) sind geringfügige Abweichungen und Adaptionen zugelassen.

➔ Zielwert SPA und Süd-See Hall: max. 5'650 m² aGF

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m ² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
A_SPA-Bereich							
							> Empfang, Umkleide, Sanitär + Badehalle müssen zwingend auf dem gleichen Geschoss und stufenlos sein.

Baubereiche B:

«Fokus: Event, Spa und Öffentlichkeit»

> Nutzungskonzeption- und Schichtung

> Raumprogramm

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
1.0	Empfang		75.0				> Angemessen repräsentativer Eingangsbereich
1.1	Kassenbereich/Bistro/Shop	1.OG	15.0	2.5	J	J	> Theke in Eingangszone mit 1x Kassenplatz und als Ausgabe für Getränke und kleine Speisen sowohl in Eingangshalle (Shared Center Hall) wie in Badehalle (5.3.8) mit Anbindung Küche (1.2) > in Schwachlastzeiten von 1 Person zu betreuen (kurze Wege, gute Sicht)
1.2	Kleine Küche mit Lager	1.OG	15.0	2.5	N	N	> hinter der Theke für Kasse/Bistro; Anlieferung beachten
1.3	Verkehrsfläche Eingangsbereich	1.OG	40.0	2.5	J	J	> Möglichkeit von Schlangenbildung vor Kasse berücksichtigen. Nach Möglichkeit Einblick in die Badehalle. > Drehkreuzanlage für Eingang und Ausgang, möglichst direkt bei Kassentresen oder zumindest gut einsehbar; zudem Schwenktüre für Kinderwagen, Rollstühle etc. > 1 Nachzahlautomat vor Ausgangsdrehkreuz > Vom Foyer wird der zentrale Umkleidebereich erreicht.
1.4	Kassen-Backoffice	1.OG	5.0	2.5	N	N	> möglichst in Nähe Kassentresen (aber unauffällig platziert) > nicht im Blickfeld der Besucher, automatischer Türschliesser, Türspion, Tresor.
2.0	Verwaltungs- und Personalbereich		160.0				> Wenn möglich alle Räume in der Nähe des Eingangsbereichs.
2.1	Verwaltung	EG1/EG2	75.0				> Büros insgesamt für 7 Mitarbeitenden (inkl. Verwaltung Hotel - Baufeld D)
2.1.1	Betriebsleiterbüro	EG1/EG2	15	2.5	N	J	> mit Besprechungsecke
2.1.2	Sekretariat	EG1/EG2	15	2.5	N	J	
2.1.3	Buchhaltung	EG1/EG2	15	2.5	N	J	
2.1.4	Marketingbüro	EG1/EG2	15	2.5	N	J	
2.1.5	Lagerraum	EG1/EG2	10	2.5	N	N	> Für Marketingmaterial, Buchhaltung etc.
2.1.6	Computerzentrale	EG1/EG2	5	2.5	N	N	> für Server etc.
2.2	Personalbereich	EG1/EG2	85.0				
2.2.1	Aufenthaltsraum	EG1/EG2	20	2.5	N	J	> für ca. 7-8 Betriebsangehörige mit Teeküche, auch als interner Meetingraum
2.2.2	Umkleideräume	EG1/EG2	30	2.5	N	N	> Damen mit 20, Herren mit 15 Garderobenschränken (180 x 30 x 50) und je 1 Dusche
2.2.3	WC-Gruppe	EG1/EG2	15	2.5	N	N	> Herren: 1 WC inkl. 1 Pissoir, 1 Vorraum > Damen: 2 WC, 1 Vorraum
2.2.4	Verkehrswege V + P	EG1/EG2	20	2.5	N	N	> Fläche entwurfsabhängig
3.0	Umkleidebereich		±270				> Der Umkleidebereich ist übersichtlich anzuordnen. > Für Abstände und Detailmasse ist →BASPO 301 heranzuziehen. > Der Umkleidebereich wird über den Stiefelgang erreicht.

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
							> Die Badegäste ziehen sich in Wechselkabinen um und deponieren ihre Sachen in einem Umkleideschrank. Wenn sie ins Fitness gehen, gehen sie mit der Fitnessbekleidung und Turnschuhen zurück über Stiefelgang in den Fitnessbereich. Von dort kommen sie zurück, ziehen ihre Badebekleidung an und gehen über den Barfussgang in den Badbereich oder in die Saunalandschaft.
3.1	Stiefelgang	1.OG	≈	2.5	J	N	> Vom Eingangsdrehkreuz zu den Wechselkabinen, gestaltet mit den Bijoubereichen, Wertfächern, Schaukästen etc. Zwischen Eingangshalle und Stiefelgang ist ein Abschluss mit automatischer Glasschiebetüre notwendig (Klimazonentrennung). > ca. 20 Wertfächer 20 x 20 x 20 cm (nach Möglichkeit im direkten Blickfeld der Kasse oder videoüberwacht)
3.2	Wechselkabinen	1.OG	≈	2.5	J	N	> 30 Wechselkabinen 125 x 100 cm, davon 3 Stk. als Behinderten-/Familienumkleide mit einer Fläche von mind. je 150 x 195 cm. > Alle Wechselkabinen als Durchschreitekabinen.
3.3	Kleiderschränke	1.OG	≈	2.5	J	N	> 180 Vollschränke: 174 Stk. mit Breite 30 cm, Höhe 180 cm, Tiefe 50 cm + 6 Stk. mit Breite 50 cm, Höhe 130 cm und Rollstuhl unterfahrbar > Schränke sollen auf möglichst kurzen Wegen hinter Durchschreitekabinen positioniert sein. Gänge der Kleiderschränke sind mit Video-Überwachung auszustatten.
3.4	Barfussgang	1.OG	≈	2.5	J	N	> Als Verbindung der Umkleiden zu den Sanitärbereichen und ggf. direkt in die Sauna. > Der Bademantelgang aus dem Hoteltrakt sollte nach Möglichkeit direkt hier im Barfussgang ankommen.
3.5	Bijoubereiche	1.OG	≈	2.5	J	N	> Im Stiefelgang verteilt mit Frisiertisch, Fön, Spiegel, Stühlen, Lavabo usw.
4.0	Sanitärbereich		±130				> Dem Umkleidebereich einerseits, sowie dem Badbereich andererseits zugeordnet. Formal als langgezogene Durchgangsschleuse oder in einzelne Elemente aufgelöst. Schwerpunkte: gut zu finden, übersichtlich gestaltet
4.1	Duschraum Herren & WC-Raum	1.OG	30	2.5	J	N	> Sinngemäss BASPO 301 mit 6 - 8 Duschen plus Vorraum zum Abtrocknen, 1 WC, 2 Pissoirs, 1 Waschbecken, alle Duschen als Kabinen

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
4.2	Duschraum Damen & WC-Raum	1.OG	30	2.5	J	N	> Sinngemäss BASPO 301 mit 6 - 8 Duschen plus Vorraum zum Abtrocknen, 2 WC, 1 Waschbecken, alle Duschen als Kabinen
4.3	Behinderten-Sanitäreinheit	1.OG	10	2.5	J	N	> Grösse mind. 280 x 220 cm, mit Dusche und WC, möglichst in Sanitärspange, den Behinderten-/ Familienumkleiden zugeordnet
4.4	Badezonenrückgang aus Badehalle	1.OG	≈	2.5	J	N	> 2.0 m breit, zwischen Barfussgang und Badehalle mit Türen (Klimazonentrennung).
4.5	Putzmittel- / Putzmaschinenraum	1.OG	15	2.5	J	N	> Zwischen Bad und Barfussgang gelegen. Idealerweise Klima Umkleidebereich.
4.6	Geräte-/Materialraum	1.OG	20	2.5	J	N	> zwischen Bad und Barfussgang, für Beckenreiniger, Schwimmhilfen, Pool-Noodles etc. Müssen belüftet sein (Trocknung) - idealerweise mit Klima Umkleidebereich.
4.7	Installationsschächte	1.OG	10		N	N	> je 4 m2 in Sanitärtraumspange gelegen (Aufstieg von Lüftung, Sanitär etc.)
4.8	Sanitätsraum	1.OG	15	2.5	J	N	> mit Liege, Medikamentenschrank, von Badehalle gut erreichbar, kurzer Weg zum Ausgang in die Nähe der Vorfahrt des Krankenwagen - u.U. kombinierbar mit Badmeisterraum (Pos. 5.3.1)
5.0	Bad		±600				> Gesamtkapazität ca. 120 Personen. Es ist möglichst viel Kapital aus der Lage am Zugersee (Ausblicke) zu schlagen.
5.1	Innenbecken	1.OG	174	3.2	J	J	> WF = Wasserfläche
5.1.1	Schwimm- und Gymnastikbecken	1.OG	96	3.2	J	J	> Wassertemperatur 30 - 32° C, Wassertiefe 1.25 - 1.35 m, ungefähr rechteckiges Becken 6 x 16 m > für ruhiges gemütliches Schwimmen sowie Kursangebote, flache Einstiegstreppe ausserhalb der Schwimmfläche.
5.1.2	Heissbecken	1.OG	12	3.2	J	J	> Wassertemperatur 40° C, Wassertiefe ca. 1.00 m > Dieses Heissbecken ist so zu formen, dass möglichst viele Sitzplätze im Wasser entstehen. Mit breiter Einstiegstreppe direkt gegenüber dem Kaltbecken, sodass die Gäste hin- und hergehen können (wechselwarmes Baden).
5.1.3	Kaltbecken	1.OG	6 WF	3.2	J	J	> Wassertemperatur 18-20° C, Wassertiefe ca. 1.00 m Das Kaltbecken dient der Abkühlung, deshalb direkt neben dem Heissbecken + Dampfbad anzuordnen. Mit Einstiegstreppe auf der gesamten Breite, die dem Heissbecken direkt gegenüber liegt.
5.1.4	Floating-Becken	1.OG	60 WF	3.2	J	J/N	> Wassertemperatur 36°C, 8 - 12% Solewasser, Wassertiefe

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
							1.00 m. Evtl. abgetrennter, introvertierter Raum mit Unterwassermusik.
5.2	Aussenbecken	1.OG (Terrasse)		n.a.	J	J	> Aussenbecken liegt auf einer Aussenbadeplatte mit Liegestuhlbereich auf Dachterrasse > Fläche Bestandteil Dachterrasse (5.3.11)
5.2.1	Warmausserbecken	1.OG (Terrasse)	100 WF	n.a.	J	J	> Das Aussenbecken befindet sich auf dem gleichen Geschoss wie die Innenbecken > Wassertemperatur bis 34° C, im Sommer 28 - 30° C, Wassertiefe 1.25 - 1.35 m > Einstiegsbereich in der Badehalle mit Ausschwimmkanal in das Aussenbecken. Becken mit Sprudelliegen, Massagedüsen, Sprudelsitzen, Sprudelgrotte, Becken mit Abdeckung
5.3	Ausstattung Badehalle	1.OG	425	3.2			
5.3.1	Badmeisterraum	1.OG	10	3.2	N	J	> An Fassade mit Blick auf Innen- und Aussenbecken. > Ausgestattet mit Störmelddisplay, Steuerungsmodulen für Licht und Wasserattraktionen, PC, Waschbecken etc.
5.3.2	Ablagen	1.OG	≈		J	N	> Nach Sanitärbereich Ablagen für Handtücher, Badetaschen etc. für ca. 120 Personen (bspw. Wandregale)
5.3.3	Beckenumgänge/ Aufenthaltsfläche	1.OG	255	3.2	J	J	> Die Gestaltung der Badehalle und die Anordnung der Becken soll möglichst flächenschonend erfolgen (knappe Verkehrsflächen + hochwertige Aufenthaltsbereiche) – > ca. 40 Liegen in Nähe Becken und Fensterfront (Ausblick)
5.3.4	Ruheraum Bad	1.OG	100	3.2	J	J	> für ca. 20 Liegen, möglichst mit Blick auf Zugersee
5.3.5	Dampfbad	1.OG	20	2.5	J	N	> 47° C, 100 % relative Luftfeuchtigkeit, mit Aromazugabe, Fläche inkl. 2 - 3 m² Technikanteil
5.3.6	Abkühlbereich mit Kaltwasser- und Erlebnisduschen	1.OG	5	2.5	J	N	> neben Dampfbad und Heissbecken
5.3.7	Infrarotsitze	1.OG	5	2.5	J	J	> 4 Plätze, an einer Rückwand mit Blick ins Freie
5.3.8	Sitzbereich Badehosengastronomie	1.OG / 1.OG (Terrasse)	30	2.5	J	J	> Im Badebereich mit ca. 12 Plätzen, Selbstbedienung an der Theke (Pos. 1.1). > Es soll nach Möglichkeit auch eine Aussenterrasse mit 12 Plätzen geschaffen werden.
5.3.9	Zugang Sauna	1.OG	≈	2.5	J	J/N	> möglichst nahe dem Sanitärbereich, gut sichtbar
5.3.10	Zugang Aussenbecken	1.OG	≈	2.5	J	J	> direkter Ausgang aus der Badehalle auf die Aussenbadeplatte.
5.3.11	Dachgarten	1.OG (Terrasse)	≈		J	J	> 300m² mit direktem Ausgang aus der Badehalle
6.0	Sauna		±1'685				> Gesamtkapazität ca. 50 Personen. Es ist möglichst viel Kapital aus der Lage am Zugersee (Ausblicke) zu schlagen.

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
6.1	Sauna-Innenbereich	1.OG	365	2.5	J	J	> Die Saunalandschaft kann von der Badehalle und nach Möglichkeit direkt aus der Zentralumkleide (Barfussgang) erreicht werden.
6.1.1	Badekleiderablage	1.OG	10	2.5	J	N	> nach Eingang mit Sichtschutz; Ablagen für Badehosen, Badetücher + (grosse) Taschen
6.1.2	Reinigungsduschen	1.OG	5	2.5	J	N	> 2 x 1.5 m², nahe Zugang
6.1.3	WC-Gruppe	1.OG	10	2.5	J	N	> 2 WC (geschlechterneutral, eines davon behindertengerecht) und Lavabo
6.1.4	Wärmeluftbad/Biosauna 55 - 60 °C	1.OG	15	2.5	J	J/N	> mit Farblicht+Aroma, Fläche inkl. 2 - 3 m² Technikanteil
6.1.5	Finnische Sauna 80 - 85 °C	1.OG	25	2.5	J	J/N	> Klassische finnische Sauna mit bestimmter Ausrichtung, z.B. Salzsaua. Fläche inkl. 2 - 3 m² Technikanteil
6.1.6	Dampfbad 47 °C	1.OG	15	2.5	J	J/N	> 47° C, 100 % relative Luftfeuchtigkeit, mit Aromazugabe, Fläche inkl. 2 - 3 m² Technikanteil
6.1.7	Fusswärmebecken-Gruppe	1.OG	10	2.5	J	J	> Mit ca. 6 Plätzen und dazugehörigen Bestuhlungen. Ausrichtung beachten (kein Blick auf Saunakabinen oder Kaltwasserbereich; falls möglich mit Ausblick)
6.1.8	Kaltwasserbereich (Duschen- u. Giessraum)	1.OG	20	2.5	J	N	> mit 5 - 6 Kaltwasserangeboten (Duschen verschiedener Art mit Mischarmaturen, Kübel etc.), direkt bei den Saunakabinen anzuordnen
6.1.9	Kaltwasser-Tauchbecken	1.OG	5	2.5	J	N	> Süsswasser Wassertemperatur ca. 18 - 20 °C, direkt bei Kaltwasserbereich, mit Einstiegstreppe auf gesamter Breite, sightgeschützt
6.1.10	Offene Ruhe- und Aufenthaltsbereiche	1.OG	140	2.5	J	J	> mit ca. 30 Plätzen, möglichst mit Ausblick auf den Zugersee, evtl. teilweise in Form eines Kaminraums, mit Teestation
6.1.11	Geschlossener Ruheraum	1.OG	40	2.5	J	J	> mit ca. 10 Plätzen, z.B. als Wintergarten, möglichst mit Blick auf den Zugersee
6.1.12	Abstell- und Putzraum	1.OG	15	2.5	N	N	> kann auch von den Mitarbeitenden für Aufhängen von nassen Textilien etc. genutzt werden (bspw. nach Aufgüssen)
6.2	Saunagarten auf Dachterrasse	DG	±1'320				> Der Saunagarten ca. 400m² mit Pflanzen und notwendigem Sichtschutz ist attraktiv zu gestalten. > Kurze Wege zu den Aussen-saunen und Wege eisfrei halten durch Heizung. > Überdachter Frischluftbereich direkt beim Gebäude für Regentage.
6.2.1	Panorama-Aufguss-sauna 90 °C	DG	50		J		> Finnische Sauna mit viel Fensterfläche und Blick auf den Zugersee, für Aufgüsse durch Mitarbeiter. Mit mind. 50 Sitzplätzen. Zwei Ausgänge, Vorraum für Bademantelablage etc.

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
6.2.2	Attraktions-Sauna 85 °C	DG	20		J		> Erd- oder Feuersauna oder andere Attraktion
6.2.3	Duschen	DG	60		J		> 4 Duschen, idealerweise überdacht, vor den Saunakabinen, frostsicher
6.2.4	Aufenthalts- und Ruhefläche	DG	1'160		J		> Liegebereiche für ca. 40 Liegestühle, Wegenetz, freie Grünflächen, mit Sonnenschutz
6.2.5	Aussensitzbereich Saunabar	DG	30		J		> in Kombination mit Rooftop-Bar (10.8) > Sichtschutz nötig
7.0	Wellnessbereich		±155				> Soll von Eingangshalle (Süd See Hall) für externe Gäste, vom Bademantelgang für Hotelgäste und von der Badehalle für Badegäste erreichbar sein. > Stiefel- und Barfussbereich sowie Tarifzonen müssen getrennt bleiben.
7.1	Massageräume	EG 2	24	2.5	J	N	> 2 x 12 m² für Massagen aller Art
7.2	Paar-Massageraum	EG 2	32	2.5	J	N	> 2 x 16 m² für Massagen aller Art (klassische Massagen, Wellness-Massagen etc.) mit jeweils 2 Massageliegen
7.3	Nassmassageraum	EG 2	15	2.5	J	N	> für Nassmassagen, Peelings etc. mit beheizter Steinplatte und Dusche
7.4	Kaiserbad für 2 Personen	EG 2	20	2.5	J	N	> Luxuriöse Wanne für 2 Personen. mit Einzeldusche ausgestattet.
7.5	Beautykabinen	EG 2	24	2.5	J	N	> 2 x 12 m² für Schönheitsbehandlungen, multifunktional nutzbar (bspw. auch für Massagen zu Spitzenzeiten)
7.6	Empfangsbereich	EG 2	15	2.5	J	N	> Kleine Empfangstheke (Therapeutenstandort) und Wartebereich
7.7	WC-Gruppe	EG 2	10	2.5	J	N	> 2 WC (geschlechterneutral) und Lavabo
7.8	Material- und Vorbereitungsraum	EG 2	15	2.5	J	N	> Lagerraum für Wäsche, sowie Produkte, die für die Wellnessanwendungen notwendig sind. Dieser Lagerraum ist neben der Empfangstheke anzuordnen.
8.0	Fitnessbereich		±350				> Der Fitnessbereich wird aus dem zentralen Umkleidebereich, zurück über den Stiefelgang erreicht.
8.1	Trainingsbereich	1.OG	220	2.5	J	J	> Im Trainingsbereich sind Fitnessgeräte in lockerer Anordnung aufgestellt. Es sind Geräte für Kreislauftraining, Krafttraining sowie Stretching-Bereiche vorzusehen.
8.2	Gymnastikraum (inkl. Geräteraum)	1.OG	100	2.5	J	J	> Gymnastikraum (85 m²) mit Schwingboden > Direkt angrenzend Geräteraum (15 m²)
8.3	Trainerstandort mit Fitnessbar	1.OG	15	2.50	J	J	> Check-in der Fitnessgäste erfolgt im allg. Empfangsbereich. Im Fitness nur eine Theke als Trainerstandort mit integrierter Fitnessbar (ca. 4 Sitzplätze).

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
							> Daneben kleiner Aufenthaltsbereich (ca. 2 Personen).
8.4	Abstell- und Putzraum	1.OG	15	2.5	N	N	> direkt neben dem Trainerstandort
9.0	Technikbereich		±1'300				> Die Badewassertechnik muss sich unterhalb der Becken befinden, Heizung-Lüftung-Sanitär-Technik kann sich im Keller oder auf dem Dach befinden. > Die Flächen sind in Zusammenarbeit mit den Fachplannern zu verifizieren und ggf. anzupassen.
9.1	Eingangspufferzone zum Ab-laden, etc. (Wirtschaftshof)	EG 1	75	4.5	N	N	> in Zusammenhang mit der Anlieferung vgl. Kap. 6.3 inkl. Aufstellfläche für Müllcontainer etc.
9.2	Umkleide / Sanitär Reinigungspersonal	EG 2	20	2.5	N	N	> je Geschlecht 5-10 Garderobenschränke, 1 Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; evtl. auch für die anderen Bereiche BB B
9.3	Technikbereich Bad, Sauna etc. (Gesamtfläche inkl. Schwallwasserbecken, Wasseraufbereitung, Heizung, Lüftung, Sanitär)	EG 2	1'075	4.5	N	N	> Dieser Bereich wird im weiteren Planungsverlauf detaillierter spezifiziert, es sind jedoch unterschiedliche Bereiche notwendig: > Generell lichte Höhe mindestens 3.20 m > Im Bereich Filter und Lüftungsgeräte wird u.U. lichte Höhe 4.50 m erforderlich
9.4	Desinfektionsraum	EG 2	15	2.5	N	N	> Belüftung gem. kant. Vorschriften
9.5	Chemikalienraum	EG 2	15	2.5	N	N	> Belüftung gem. kant. Vorschriften
9.6	Elektroräume	EG 2	100	2.5	N	N	> unterschiedliche Elektrobe triebsräume (Niederspannungshauptverteilung NSHV, Brandmeldeanlage BMA, Notstrom- und Batterieanlage USV, Datenanschlussraum, evtl. Traforaum, Mittelspannungsschaltanlage MSA) nach Möglichkeit an Aussenwand gelegen, nahe Anlieferung
B_ Süd-See Hub							
10.1	Shared Center Hall	EG 1	600	3.5	J	J	> Offen und Lichtdurchlässig > Verbindung Stadthof zu See > Multifunktionaler Aufenthalts- und Erschliessungsraum. (Wohnzimmer Areal) > Ca 400 Pax > Einfache Veranstaltungstechnik und Riggungspunkte > Wird nicht abgetrennt > WC- Anlagen (gemeinsam mit Restauration)
10.2	Kursräume/ Werkstätten	EG 1	340	3.5	J	J	> Mind. 5 Räume von 20 - 150m² > 2-20 Pax je nach Grösse. > Manufaktur, Verkauf, Workshops, Kurse und dergl.
10.3	Kurs- und Besprechungsraum (Atelier)	EG 1	220	3.5	J	J	> Muss sehr hell sein > 60 Pax > Creativ Workshops, Kurse, Ateliers, etc.
10.4	Multifunktionssaal	EG 2	300	6.0	J	J	> Bezug zur Seeterrasse > 200 Pax

Nr. A	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
							> Yoga, Ausstellung, Musik, Auftritte, Kurse, Workshops, Feiern. > Einfache Veranstaltungstechnik und Rigging
10.5	Foyer	EG 2	210	6.0	J	J	> Eingang zu Multifunktionssaal mit Schiebewand zu Shared Center Hall > 100 pax > Ausstellung, Musik, Auftritte, Foyer, Apéros, Vernissagen. > Einfache Veranstaltungstechnik und Rigging
10.6	Restaurant (inkl. kleine Küche)	EG 1+2	730	3.5-6.0	J	J	> Alle Gastro-Flächen im B müssen mit einem Lift von der Küche aus angesteuert werden können. Inkl. Dachgarten.
10.7	Bistro	EG 1	200	3.5	J	J	> In Shared Center Hall integriert > 70 Pax.
10.8	Rooftop-Bar	DG	660	-	J	J	> Abgetrennt von Saunalandschaft (Sichtschutz), Gäste werden von gleichem Personal bedient., inkl. 20m² Lagerraum für Gäste und Mitarbeiter/Belieferung. > Schöner Dachgarten mit Sicht Richtung Süden und Westen. Muss auch im Winter (Paravan oder so) auch funktionieren. > 70 Aussen-Plätze
10.9	Nebenräume	EG 1+2	70	2.3	N	J	> Büro, Besprechungsraum

* EG 1 = Niveau Stadthof und EG 2 = Niveau Seeterrasse

5.2.2 Baubereiche C1 und C2

Währenddem die Obergeschosse der beiden Baubereiche C1 und C2 entsprechend dem Bebauungsplan dem **normalen und preisgünstigem Mietwohnungsbau** in unterschiedlicher Ausprägung vorbehalten sein soll, ergänzen die **publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen** das Gesamtkonzept entsprechend der individuellen Lage mit kleinen, überhohe Lokalen mit Galerie für Kleingewerbe und Ateliers oder grossflächigeren Geschäften, welche alternativ auch kleinteilig unterteilbar sind. Damit formen sie im Erdgeschoss zusammen mit den Baubereichen B, D1 und D2 den gemeinsamen und öffentlichen «Stadthof».

→ Zielwert C1 und C2 ^{Total}: max. 5'040 m² aGF

Es ist nachstehende **Nutzungskonzeption- und Schichtung** umzusetzen:

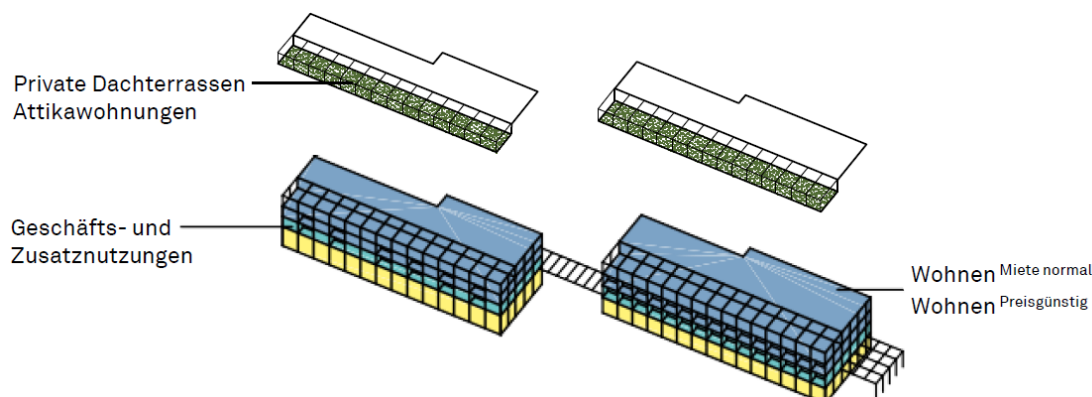


Abb. 8: Nutzungskonzeption- und Schichtung Baubereich C1 und C2

Baubereiche C1 / C2:

«Fokus: Wohnungen zu Marktkonditionen und preisgünstiges Wohnen»

> Nutzungskonzeption- und Schichtung

> Wohnnutzung

In den Obergeschossen der Baubereiche C1 und C2 werden einerseits **Wohnflächen** zu Marktkonditionen angeboten, insgesamt handelt es sich hier um 49 % der Gesamtwohnflächen. Bei den weiteren 51% handelt es sich andererseits um preisgünstige Wohnungen (→ **Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau Zug Stadt**). Die preisgünstigen Wohnungen sind dabei nicht in einem einzigen Gebäude anzuordnen, sondern auf beide Gebäude verteilt in den unteren Geschossen vorzusehen. Die preisgünstigen Wohnungen sollen in der Anzahl maximiert werden und jeweils nahe der minimal erlaubten Fläche sein (bspw. 1.5-Zi.-Wohnung möglichst nahe 35.0m²). Im Ausbaustandard unterscheiden sich die beiden Angebotssegmente in der Oberflächenqualität sowie Geräten, wobei die Langlebigkeit in beiden Segmenten garantiert sein muss. Die Wohnkonzepte der beiden Gebäude – unabhängig von deren Segmentierung – sollen sich unterscheiden und vielfältige Wohntypologien (bspw. Atelierwohnungen, Maisonette- und Attikawohnungen) angeboten werden können. Ein besonderes Plus wird sein, dass neben dem reinen Wohnen Servicedienstleistungen, welche sich aus dem Betrieb des Gebäudes E ergeben, ebenfalls in Anspruch genommen werden können. Gemeinschaftliche Dachterrassen sind nicht erwünscht, sondern die Dachflächen den Attikawohnungen zuzuschlagen.

Die folgenden **Vorgaben zu Wohnungsmix, -Grössen und -Ausstattung** sind als Zielvorgabe zu verstehen (± 5%). In begründeten Fällen (Bautypologie, Gebäudelängen usw.) sind Abweichungen und Adaptionen – insbesondere betreffend Wohnungsmix – zugelassen:

→ **Zielwert Wohnen^{Miete normal}**: max. 2'510 GFoi SIA 416 (Obergeschosse 49% aGF^{Wohnen Total})

Nr. C	Nutzung	Verteilung nach Anzahl in %	Zielgrösse pro Einheit (m ² HNF)	Flächeneffizienz (NF/GFo)	Anzahl Schlafzimmer	Mindestgrösse Zimmer (m ²)	Anzahl Nasszellen	Reduit mit Waschturm	Aussenraum (m ²)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)
1.5 N	1.5-Zi.-Wohnungen	10 %	35-50	0.78	(1)	(17.0)	1	Ja	5.0-7.0	2.40
2.5 N	2.5-Zi.-Wohnungen	25 - 30%	50-60	0.78	1	15.0	1	Ja	5.0-7.0	2.40
3.5 N	3.5-Zi.-Wohnungen	35 - 40%	70-85	0.78	2	12.0	2	Ja	7.0-9.0	2.40
4.5 N	4.5-Zi.-Wohnungen	20 - 25%	90-105	0.78	3	12.0	2	Ja	9.0-11.0	2.40

→ **Zielwert Wohnen^{Preisgünstig}**: max. 2'260 GFoi SIA 416 (Obergeschosse 51% aGF^{Wohnen Total})

Nr. C	Nutzung	Verteilung nach Anzahl in %	Zielgrösse pro Einheit (m ² HNF)	Flächeneffizienz NF/GFo)	Anzahl Schlafzimmer	Mindestgrösse Zimmer (m ²)	Anzahl Nasszellen	Reduit mit Waschturm	Aussenraum (m ²)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)
1.5 PG	1.5-Zi.-Wohnungen	0 - 10 %	35-40	0.78	(1)	(17.0)	1	Ja	5.0-7.0	2.40
2.5 PG	2.5-Zi.-Wohnungen	40 - 50%	50-55	0.78	1	14.0	1	Ja	5.0-7	2.40
3.5 PG	3.5-Zi.-Wohnungen	20 - 25%	70-75	0.78	2	12.0	2	Ja	7.0-9.0	2.40
4.5 PG	4.5-Zi.-Wohnungen	20-25%	90-95	0.78	3	12.0	2	Ja	9.0-11.0	2.40

Grundrissgestaltung:

> Bei preisgünstigen Whg. **möglichst nah an unterer Zielgrösse pro Einheit orientieren**; gegenüber Machbarkeitsstudie freierwerdende Flächen mit kleinen Whg. ergänzen

- > Attraktiv für ein breites Spektrum künftiger Bewohner
 - > Hohe Flächen- und Volumeneffizienz
 - > Hohe Nutzungsflexibilität und Möblierbarkeit
 - > Orientierung:
 - > mehrheitlich mehrseitige Ausrichtung od. Durchwohnen
 - > keine exklusive Nordausrichtung
 - > Wohnen/Essen/Küche:
 - > min. 25.0 bis 30.0m² (ab 4.5 Zi-Wohnungen bis 40.0 m²)
 - > Das «halbe Zimmer» soll hohen Nutzen in den Bereichen Wohnen/Küche/Essen bringen
 - > Essbereich: Mindestmasse 3x3m, mit möglichst viel Tageslicht (Möblierung bis 2.5 Zimmer Wohnungen mit 4-er Tisch, ab 3.5 Zimmer Wohnung mit 6-er Tisch)
 - > Küche
 - > Küchen auf die Wohnungsgrösse abgestimmt (siehe unten)
 - > Induktionsherd, bündig eingebaut
 - > hochliegender Backofen
 - > Geschirrspüler
 - > Kühlschrank mit Gefrierfach (drei Schubladen)
 - > Individualzimmer:
 - > Elternzimmer 14.0 bis 16.0 m²
 - > Normales Zimmer 12.0 bis 14.0 m²
 - > Mindestbreite 3.5m; Reduktion möglich, wenn Nutzungsmaximierung dies verlangt und gute Möblierbarkeit (Aufstellfläche 2m' Schrank und Doppelbett 180/200 cm) gewährleistet
 - > Gute Schrankmöblierbarkeit (mind. 2 x 1m') in allen Zimmern
 - > Waschen/Trocknen:
 - > in Wohnung (bevorzugt Reduit, in Ausnahmefällen in Nasszelle)
 - > Trockenräume kollektiv pro Gebäude / Treppenhaus gem. gesetzlicher Anforderungen
 - > Nasszellen:
 - > Waschtisch mit Ablagefläche
 - > min. ein Doppellavabo bei 4.5 Zi-Wohnungen (preisgünstige Wohnungen mit seitlicher Ablagefläche)
 - > Spiegelschrank
 - > Wandklosett UP oder AP
 - > Duschen min. 90x90cm, bei rechteckiger Form min. 80x120 cm oder grösser (analog einer Badewanne)
 - > Duschtrennwände Glas, wenn möglich fix ohne bewegliche Teile
 - > Badewanne n 75x175cm oder 80x180cm
 - > Garderobe:
 - > in Garderobe Putzschrank einbauen, wenn kein Reduit vorhanden
 - > Balkon/Loggia/Terrasse:
 - > alle Wohnungen sollen über privaten Aussenraum verfügen
 - > min. 2.00 m tief

> Ausstattung Wohnen ^{Miete normal}:

Wohnung	1.5-Zi.	2.5-Zi.	3.5-Zi.	4.5-Zi.
Küchen*- und Schrankmodule	5.5-6 / 2.5	5.5-6 / 3-3.5	mind. 7 / 4-4.5	mind.8 / 5-5.5
Nasszelle 1 (3.5-5.0 m ²)	WC / DU	WC / DU	WC / BA	WC / BA
Nasszelle 2 (3.5-4.0 m ²)	-	-	WC / DU	WC / DU
Reduit	2.0-2.5 m ²	2.5-3.0 m ²	3.0-3.5 m ²	3.5-4.0 m ²
Keller	3.0-3.5 m ²	4.0-5.0 m ²	6.0-7.0 m ²	8.0-9.0 m ²

> Ausstattung Wohnen ^{Preisgünstig}:

Wohnung	1.5-Zi.	2.5-Zi.	3.5-Zi.	4.5-Zi.
Küchen*- und Schrankmodule	5.5-6 / 2.5	5.5-6 / 3-3.5	6.5-7 / 4-4.5	7-8 / 5-5.5
Nasszelle 1 (3.5-5.0 m ²)	WC / DU	WC / DU	WC / Du	WC / BA
Nasszelle 2 (3.5-4.0 m ²)	-	-	WC	WC / DU
Reduit	-	-	-	-
Keller	3.0-3.5 m ²	4.0-5.0 m ²	6.0-7.0 m ²	8.0-9.0 m ²

*Küchen zwei Hochschränke ab 2.5 Zimmer Wohnungen

In den Erdgeschossen der Baubereiche C1 und C2 sind, um einen interessanten Quartierbaustein zu schaffen und die Zentrumsbildung, um den «Stadthof», zusätzlich zu unterstützen, **standortgerechten Geschäfts- und Zusatznutzungen** vorzusehen. Gesucht sind Flächen die kleinteilig genutzt, aber auch zu grösseren Einheiten zusammengeschlossen werden können. Sie sind in der Grösse möglichst flexibel zu halten, nutzerfreundlich zu erschliessen und mit

> Geschäfts- und Zusatznutzungen

vernünftigem Aufwand mit zeitgemässer Haustechnik / Ausstattung zu versehen. Die Überlegungen zu den Geschäfts- und Zusatznutzungen sind auf die Entwicklung des ganzen Perimeters sowie die unterschiedlichen Lagequalitäten - bezgl. Passantenfrequenzen, visuelle Präsenz, Erreichbarkeit usw. – auszurichten.

Die folgenden **Vorgaben zu Funktionen, Grössen und -Ausstattung** sind als Zielvorgabe zu verstehen ($\pm 5\%$). In begründeten Fällen (Bautypologie, Gebäudelängen usw.) sind Abweichungen und Adaptionen zugelassen.

→ Zielwert Geschäfts- und Zusatznutzungen: max. 1'500 m² G_{Foi} SIA 416

Nr. C	Nutzung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m ² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N
1.1	3 bis 4 x Kleingewerbe (bspw. Coiffeur)	EG	70-100	4.00	J	J
1.2	1 x Verkaufsfläche (bspw. Gartenshop); unterteilbar in 2 Einheiten	EG	200-220	3.20	J	(J)
1.3	1 x Verkaufsfläche (bspw. Lebensmittel); unterteilbar in 1-3 Einheiten	EG	300-400	3.20	J	(J)
1.4	1 x Kleingewerbe (bspw. Bäckerei)	EG	80-120	3.20	J	J
1.5	1 x Paketboxen	EG	20-25	3.20	N	(J)

5.2.3 Baubereiche D1 und D2

Baubereiche D1/ D2:
«Fokus: Ein idealer Aufenthaltsort im Herzen der Schweiz»

Das «Süd-See Hotel» in den Baubereichen D1 und D2 und damit u.a. im denkmalgeschützten Südflügel soll unter der Woche Business-Gäste und am Wochenende Wellness- und Freizeit-Gäste anziehen. Die Kannewischer Management AG aus Zug wird ebenfalls das Hotel betreiben und so neben einer betrieblichen Synergie auch die Attraktivität für die Gäste durch die Nähe zum Spa- und Gastroangebot gewährleisten. Das Hotel soll mit einem modernen Flair und gutem Design für ein internationales Publikum attraktiv sein. Es soll dazu einladen, sich wohlfühlen, gesellig und locker zu sein. Die hohe Qualität soll aber nicht zu hohen Preisen führen, sondern wird als «affordable luxury» positioniert. Der respektvolle Umgang mit der historische Bausubstanz steht bei der Entwurfsarbeit in diesem Baubereich im Vordergrund: Die Fassade sowie die Attikasituation sind, wo nötig, wiederherzustellen, die Struktur und die Treppenhäuser und die grosszügigen Korridore sind zu erhalten. Im Bereich der Erweiterung im Westen wird auf eine harmonisch sich einfügende Architektur gesetzt. Alle Zimmer sind Richtung Park und See auszurichten. Im Erdgeschoss sind die Reception/Lobby mit einem von Hecken geschützten Freiraum, darunter, auf Niveau «Südterrasse», der Frühstücks-/Bankettraum und eine direkte Verbindung zu Spa, Fitness und Restaurant im Gebäude B.

> Nutzungskonzeption- und Schichtung

Es ist nachstehende **Nutzungskonzeption- und Schichtung** umzusetzen:

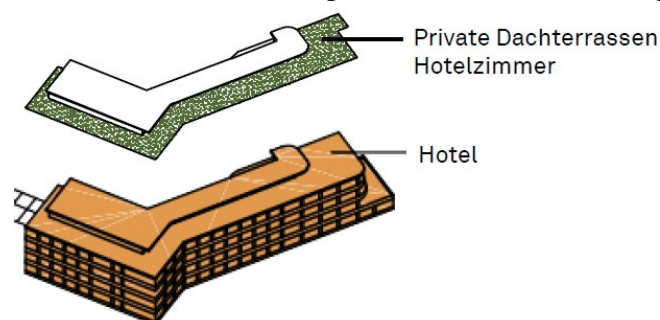


Abb. 9: Nutzungskonzeption- und Schichtung Baubereich D1 und D2

> Raumprogramm Hotel

Die folgenden **Vorgaben zu Funktionen, Grössen und -Ausstattung** sind als Zielvorgabe zu verstehen ($\pm 5\%$). In begründeten Fällen (Bautypologie, Gebäudelängen usw.) sind Abweichungen und Adaptionen zugelassen.

→ Zielwert Hotel: max. 3'850 m² aGF

Nr.	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m ² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
1.0	Hotelzimmer		±1'680				
1.1	Doppelzimmer	EG 1 – Attika	max. 25 - 30	Bestand	J	J	> ca. 65 Doppelzimmer, keine Einzelzimmer > Hotelflure wie bisher (Anforderung Denkmalpflege) > Wo möglich können Zimmer auch über eine kleine Terrasse verfügen > Auf dem Attikageschoss ist keine Gastronomie vorgesehen (Hotlegäste sollen die Rooftop-Bar im Baubereich B benutzen)
1.2	Housekeeping (auf jedem Stock)	EG 1 – 3.OG	32	2.5	N	N	> kleines Materiallager (Produkte für das Zimmer, Reinigungsutensilien) > Platz für 1-2 Caddies
1.3	Lager Wäsche bei Anlieferung	EG 2	15	2.5	N	N	
2.0	Betriebsnutzungen		±150				> Die Hotelgäste können vom EG über das EG 2 (Frühstücks- und Bankettsaal in die Süd-See Hall, Spa, Fitness und Restaurant gelangen (Bau-
2.1	Hotelhalle/Empfang	EG 1	75	Bestand	J	J	> angemessen repräsentativer Eingangsbereich > Es soll auch eine Terrasse mit Sitzplätzen geschaffen werden (hochwertiger Aufenthaltsbereich auf Terrasse mit Seesicht rund 100m²)
2.2	Rezeption	EG 1	20	Bestand	J	J	> mit 3 Arbeitsplätzen
2.3	Backoffice	EG 1	20	Bestand	N	N	> mit 2 Arbeitsplätzen > Möglich in der Nähe der Rezeption (aber unauffällig platziert – nicht im Blickfeld der Besucher)
2.4	Telefonzentrale	EG 1	15	Bestand	N	J	> mit 1 Arbeitsplatz > getrennt von Backoffice und Rezeption
2.5	Kofferraum	EG 1	10	Bestand	J	N	> möglichst in der Nähe der Rezeption, damit Aufsicht sichergestellt werden kann > optimal platzieren, dass auch keine Anhäufung von Koffern/Taschen den Eingangsbereich überfüllen
2.6	Verwaltung						> Kombination 2.0 BF B
2.7	Serverraum	EG 2	10	2.5	N	N	
3.0	Gastronomie		±370				
3.1	Frühstücks- und Bankettsaal	EG 2	275	3.0	J	J	> für bis zu 100 Pax
3.2	WC Herren	EG 2	15	2.5	J	N	> 2 Sitze + 4 Urinale
3.3	WC Damen	EG 2	20	2.5	J	N	> 4 Sitze
3.4	WC barrierefrei	EG 2	5	2.5	J	N	> 1 Sitz und Lavabo
3.5	Stuhl- und Tischlager	EG 2	30	2.5	N	N	> möglichst Nahe dem Frühstück und Bankettsaal
3.6	Meetingräume						> Kombination 2.0 BF B
3.7	Boardroom	EG 1 / EG 2	25	3.0	J	J	> Meeting für 12 Pers.

Nr.	Bezeichnung	Bevorzugtes Geschoss	Zielgrösse pro Einheit (m² NF)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)	Kundenzone J/N	Tageslicht J/N	Bemerkungen
4.0	Küche		±145				> Kombination mit 10.6 BF B, können auch im Baufeld B eingeplant werden
4.1	Küche	EG 2	145	2.5	N	J	> Grosse Küche
4.2	Tageslager	EG 2	15	2.5	N	N	> Kombination mit 10.6 BF B
4.3	Getränkelerager	EG 2	25	2.5	N	N	> Kombination mit 10.6 BF B
4.4	Weinlager	EG 2	10	2.5	N	N	> Kombination mit 10.6 BF B
4.5	Trockenlager	EG 2	15	2.5	N	N	> Kombination mit 10.6 BF B
4.6	Non-Food Lager	EG 2	20	2.5	N	N	> Kombination mit 10.6 BF B
4.7	Kühlräume	EG 2	70	2.5	N	N	> Kombination mit 10.6 BF B
4.8	Müllraum	EG 1	20	2.5	N	N	> In Nähe bei Anlieferung (Belüftung) und nicht weit entfernt von der Küche
4.9	Büro Küchenchef + Serviceleiter	EG 2	20	2.5	N	N	> Kombination mit 10.6 BF B
5.0	Personalbereich		±75				
5.1	Aufenthaltsraum	EG 2	20	2.5	N	J	> für ca. 10 Personen mit Teeküche, auch als interner Meetingraum
5.2	Personalumkleide Damen	EG 2	30	2.5	N	N	> 20 Garderobenschränken (180 x 30 x 50) > inkl. 1x WC/Du
5.3	Personalumkleide Herren	EG 2	25	2.5	N	N	> 15 Garderobenschränken (180 x 30 x 50) > inkl. 1x WC/Du
6.0	Technikbereich		±615				
6.1	Wirtschaftshof / Anlieferung	-	80	2.5	N	N	
6.2	Lager Reinigungsfirma	-	15	2.5	N	N	
6.3	Lager 2 x 15 m2	-	30	2.5	N	N	
6.4	Technik	-	300	2.5	N	N	
6.5	Fahrrad-Abstellraum	-	40	2.5	N	N	> Für Gäste resp. Mietfahräder des Hotels

5.2.4 Baubereich E

Baubereich E
«Fokus: Wohnen für Senioren»

Im Baubereich E wird eine spezifische Nutzung rund um das Thema «**Wohnen im Alter**» vorgesehen. Als Alternative zum klassischen Altersheim soll dabei Menschen im dritten Lebensabschnitt ein flexibleres Konzept mit qualitativ hochwertigem, bezahlbarem Wohnraum kombiniert mit Dienstleistungen und gemeinschaftlichen Flächen und Aussenräumen angeboten werden. Ein gemeinschaftlicher Dachgarten, der von den Bewohnenden bepflanzt wird, fördert den sozialen Austausch und bietet ein attraktives Angebot.

> Nutzungskonzeption- und Schichtung

Es ist im Baubereich E nachstehende **Nutzungskonzeption- und Schichtung** umzusetzen:

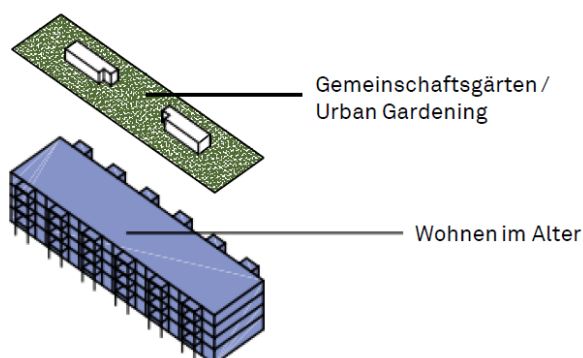


Abb. 10: Nutzungskonzeption- und Schichtung Baubereich E

Neben den räumlichen Eigenschaften der **Alterswohnungen**, welche speziell auf die Bedürfnisse der Bewohner:innen (Alter 60+) ausgerichtet sind, bietet dieses Konzept spezifische Services (→ www.bonacasa.ch) an. Neben den angebotenen Serviceleistungen soll auch die Gestaltung des Gebäudes die Interaktion der Bewohner:innen untereinander unterstützen und eine warme und naturnahe Wohnatmosphäre schaffen. Die für diese Zielgruppe zugeschnittenen Wohnungen sollen sich um die Treppenhäuser gruppieren, wodurch gezielt kleine Nachbarschaften entstehen. Die Eingänge befinden sich auf ebenerdigem Niveau an der Ostseite des Gebäudes. Die Wohnungen sind mit grosszügigen Balkonen ausgestattet, im Erdgeschoss mit direktem Parkzugang.

Die folgenden **Vorgaben zu Wohnungsmix, -Grössen und -Ausstattung** sind als Zielvorgabe zu verstehen ($\pm 5\%$). In begründeten Fällen (Bautypologie, Gebäudelänge usw.) sind Abweichungen und Adaptionen – insbesondere betreffend Wohnungsmix – zugelassen.

→ Zielwert Wohnen ^{Senioren}: max. 2'370 m² aGF

Nr. E	Nutzung	Verteilung nach Anzahl in %	Zielgrösse pro Einheit (m ² HNF)	Flächeneffizienz (NF/GFo)	Anzahl Schlafzimmer	Mindestgrösse Zimmer (m ²)	Anzahl Nasszellen	Reduit mit Waschturm	Aussenraum (m ²)	Geschosshöhe im Licht mind. (m)
2.5	2.5-Zi.-Wohnungen	70%	50-60	0.76	1	15.0	1	Ja	5.0-7.0	2.40
3.5	3.5-Zi.-Wohnungen	25-30 %	70-85	0.76	2	12.0	2	Ja	7.0-9.0	2.40
4.5	4.5-Zi.-Wohnungen	0-5%	90-105	0.76	2	12.0	2	Ja	9.0-11.0	2.40

- > Grundrissgestaltung:
 - > Attraktiv für 1- und 2- Personen-Haushalte
 - > Wohnnutzungen mit erhöhten Anforderungen gem. SIA500
 - > Hohe Flächen- und Volumeneffizienz
 - > Hohe Nutzungsflexibilität und Möblierbarkeit
- > Orientierung:
 - > Mehrheitlich mehrseitige Ausrichtung od. Durchwohnen
- > Wohnen/Essen/Küche:
 - > min. 25.0 bis 30.0m²
- > Individualzimmer:
 - > Hauptschlafzimmer 14.0 bis 15.0 m²
 - > Nebenschlafzimmer 12.0 bis 14.0 m²
- > Küche
 - > Küchen auf die Wohnungsgrösse abgestimmt (siehe unten)
 - > Induktionsherd, bündig eingebaut
 - > hochliegender Backofen
 - > Geschirrspüler
 - > Kühlschrank mit Gefrierfach (drei Schubladen)
- > Waschen/Trocknen:
 - > in der Wohnung (bevorzugt in Reduit, notfalls in Nasszelle)
 - > Trockenräume kollektiv pro Gebäude / Treppenhaus
- > Nasszellen:
 - > Waschtisch mit Ablagefläche
 - > Spiegelschrank
 - > Wandklosett UP oder AP
 - > Begehbare Duschen min. 90x90cm, bei rechteckiger Form min. 80x120 cm oder grösser, bei 4.5 Zimmer Wohnung in zweiter Nasszelle begehbare Dusche mit Abmessungen 75x175cm oder 80x180cm (analog einer Badewanne)
 - > Duschtrennwände Glas, wenn möglich fix ohne bewegliche Teile
- > Garderobe:
 - > in Garderobe Putzschrank einbauen, wenn kein Reduit vorhanden
- > Balkon/Loggia:
 - > alle Wohnungen sollen über privaten Aussenraum verfügen;
 - > min. 2.00 m tief

> Ausstattung:

Wohnung	2.5-Zi.	3.5-Zi.	4.5-Zi.
Küchen- / Schrankmodule	5.5-6 / 3-3.5	6.5-7 / 4-4.5	6.5-8 / 4-4.5
Nasszelle 1 (3.5-5.0 m ²)	WC / DU	WC / DU	WC / DU
Nasszelle 2 (3.5-4.0 m ²)	-	WC	WC / DU
Reduit	2.5-3.0 m ²	3.0-3.5 m ²	3.0-3.5 m ²
Keller	4.0-5.0 m ²	6.0-7.0 m ²	6.0-7.0 m ²

> Wohn-
Zusatznutzung

Das vorgesehene Wohnen für Senior:innen soll die Gemeinschaft fördern. Eine zentrale Rolle hierfür sollen neben einem Gemeinschaftsraum / Lobby mit Concierge **gemeinschaftlich nutzbare Flächen im Freiraum** spielen, wie private Gärten, Gemeinschaftsgärten, Gartenküchen und Urban Gardening auf dem Dach.

→ Zielwert Wohn-Zusatznutzung: max. 30 m² aGF

Nr. E	Nutzung	Bevorzugtes Geschoss	Anzahl	Zielgrösse pro Einheit (m ² NF)	Anzahl Nasszellen	Küchenzeile	Geschosshöhe im 1. Stock mind. (m)
1.1	Gemeinschaftsraum/Lobby mit Concierge	EG	1	20-30	1	1	2.40
1.2	Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening	DG	15	22	0	0	-

6 Rahmenbedingungen und Anforderungen

Die in den nachfolgenden Abschnitten formulierten Rahmenbedingungen und Anforderungen sind stufengerecht in der Entwurfsarbeit zu berücksichtigen.

6.1 Denkmalpflege, Wandbild und Archäologie

Der Südflügel des ehemaligen Bürger- und späteren Kantonsspitals ist ein herausragendes Zeugnis der Architektur der Moderne im Kanton Zug. Er wurde 1934 bis 1937 als erste umfassende Erweiterung des 1857 erstellten Bürgerspitals nach Plänen der Zuger Architekten Keiser & Bracher erbaut. In seiner Architektursprache orientiert sich der Bau am wegweisenden Vorbild des 1925 fertiggestellten Loryspital in Bern von Salvisberg & Brechbühl und setzt den programmatischen Grundsatz des Neuen Bauens, «form follows function», kompromisslos um. Das Gebäude ist in seiner Substanz zu erhalten. Dies betrifft konkret die historische Baustruktur der Jahre 1934–1937 (tragende Wände, Decken und Böden); die äussere Erscheinung (ohne jüngere Attikaerweiterung) inklusive bauzeitliche Fenster und Türen (einige sind ersetzt), Holzrollläden und Markisen (Fenster/Türen können ertüchtigt werden); die Terrassen und Balkone mit den bauzeitlichen Bodenbelägen und Geländern; die innere Grundrissorganisation und die historische Ausstattung von 1934–1937 inklusive der beiden Treppenhäuser mit ihren Kunststeintreppen und Geländern sowie der Fensterbänke in Klinker. Eine Volumenerweiterung des Dachgeschosses bzw. des obersten Geschosses und Wiederherstellung des Attikageschosses ist möglich.

Südflügel



Abb. 11: Historisches Foto Südflügel 1940 (Archiv Foto Optik Grau AG)

Im Hinblick auf die künftige Umnutzung des Südflügels wurde eine grobe Überprüfung von dessen Tragfähigkeit und der Schadstoffbelastung vorgenommen (→Beilage 4.11 und 4.12). Diese hat ergeben, dass die Tragkonstruktion grundsätzlich in einem guten Zustand ist und den Nutzlasten der vorgesehenen Hotelnutzung genügt. Die Decken sowie Tragwände der vorhandenen Gebäudesubstanz sollten jedoch möglichst unverändert bleiben. Flexibilität für andere Raumeinteilungen bieten die nicht tragenden Querwände. Aufgrund des Baujahrs ist davon auszugehen, dass die dazu heute geltenden Normen hinsichtlich Erdbeben nicht erfüllt sind und entsprechende Ertüchtigungsmassnahmen erforderlich sein werden.

Bei der Positionierung und Gestaltung der Neubauten ist auf der Ebene Areal angemessen Rücksicht auf das Schutzobjekt zu nehmen. Der Südtrakt soll weiter ein wichtiger Teil der Anlage bleiben, seinen Charakter behalten und gut in das Gesamtareal eingebunden werden. Bei der Anpassung des Gebäudes an die Hotelnutzung ist mit grosser Sorgfalt vorzugehen. Die Architektursprache ist beizubehalten, die Substanz zu schonen und bestmöglich zu erhalten sowie (verborgene) Qualitäten wiederzustellen (bspw. Wiederherstellung Attika).

#Aufgabe

Wandbild

In der ehemaligen Eingangshalle des Nordtrakts befindet sich das grossformatige **Wandbild «Kraft und Lebensfreude»** von Hans Potthof aus dem Jahr 1969. Die in Acryl-Tempera-Farben auf eine Sichtbetonwand gemalte Arbeit misst 270 x 720 cm und gilt als der künstlerische Höhepunkt des renommierten Zuger Künstlers. Das Bild ist zu erhalten und soll in geeigneter Form in das neue Entwicklungskonzept des Areals integriert werden. Erste Anhaltspunkte bezüglich den Erhaltungsmassnahmen liefert ein Gutachten von 2004 (→Beilage 4.13).



Abb. 12: Wandbild «Kraft und Lebensfreude» (Kanton Zug)

#Aufgabe

Es ist ein geeigneter Ersatzstandort für das Bild im Projektperimeter vorzuschlagen.

Archäologie

Das Areal ist gemäss kommunaler Bauordnung der Zone «**Archäologische Fundstätten**» zugeordnet. Es sind archäologische Funde zu erwarten (→Beilage 4.10). Allfällige archäologische Reste werden im Sinne einer Ersatzmassnahme für den integralen Erhalt im Rahmen der weiteren Planungs- und Realisierungsschritte dokumentiert und ausgegraben. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sind keine besonderen Massnahmen vorzusehen.

6.2 Bau- und zonenrechtliche Bestimmungen

Übergeordnete Grundlagen

Neben den im Programm aufgeführten Grundlagen sind auch nicht aufgeführte massgebende Gesetze, Verordnungen und Weisungen auf Stufe Bund, Kanton und Stadt Zug sowie massgebende Normen, Richtlinien und Empfehlungen, sofern sie ortsüblich und als Regeln der Bautechnik allgemein anerkannt sind, einzuhalten. Dabei sind insbesondere folgende Gesetze und Richtlinien **stufengerecht** zu berücksichtigen:

- Planungs- und Baugesetz Kanton Zug (PBG)
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz Kanton Zug (V PBG)
- Bauordnung Stadt Zug (BO)
- Zonenplan Stadt Zug (ZP)

Bebauungsplan

Die zentrale baurechtliche Grundlage bildet der rechtskräftige **Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital»** mit Vorgaben und Vorschriften Planungszweck- und Ziel, Bebauung, Baubereiche/Nutzungen sowie Gestaltung und Ausstattung (→Beilagen 3.4). Für die Gestaltung der Freiräume ist weiter das **Konzept Umgebung** begleitend (→Beilagen 3.5). Die **Bestimmungen** des **Bebauungsplanes** sind nachfolgend im Wortlaut aufgeführt.

BESTIMMUNGEN

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1. Der Bebauungsplan «Areal ehemaliges Kantonsspital» bezweckt:
 - die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Bebauung des Areals und im Baubereich B für einen Neubau mit öffentlicher Ausstrahlungskraft;
 - die Orientierung an den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft;
 - die Zugänglichkeit des Areals für die Öffentlichkeit sowie die Aufwertung der Aussenräume für Fussgänger mit attraktiven Fussgänger- und Platzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;
 - die Vorgabe von klaren Strukturen einerseits und den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung in Etappen andererseits;
 - einen ausgewogenen Nutzungsmix auf dem Areal.

Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für eine etappierte Realisierung.

3. Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche A bis E erstellt werden. Vordächer im Eingangsbereich der Bauten sind zulässig.
4. Die festgelegte Gebäudehöhe darf von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftüberfahrten und Notausstiege sowie Installationen auf Dächern, wenn der Standort technisch bedingt ist. Heizungs- und Lüftungsgeräte sind in die darunterliegenden Geschosse zu integrieren. Dachausstiege sind auf das absolute Minimum zu beschränken und so anzuordnen, dass sie von unten her möglichst nicht einsehbar sind. Sonnenkollektoren dürfen nicht über die Dachbrüstung ragen.
5. Begehbare Dach Baubereich B: Im Baubereich kann die Dachfläche teilweise oder ganz begehbar gestaltet werden (im Bereich OK Dach inkl. Dachaufbau mit Brüstung max. 434.00 m ü.M.). Die gesamte Dachfläche inklusive dem überhöhten Bereich von max. 437.00 m ü.M. ist als 5. Gebäudefassade von hoher architektonischer Qualität zu gestalten.
6. In den Baubereichen C1 und C2 kann die definierte anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich zu Gunsten/ zu Lasten vom anliegenden Baubereich (zwischen C1 und C2) um maximal 10% erhöht bzw. reduziert werden.
7. Im Baubereich D1 ist das Bauvolumen aus denkmalpflegerischen Überlegungen zu erhalten. Eine Volumenerweiterung des Dachgeschosses bzw. des obersten Geschosses ist möglich. Für den farblich gekennzeichneten Bereich gelten zusätzlich die in der Schutzverfügung erlassenen Bestimmungen (Erhalt der Bausubstanz).
8. Im Baubereich E kann die definierte anrechenbare Geschossfläche gesamthaft um maximal 400 m² zu Gunsten der Baubereiche C1 und / oder C2 reduziert werden.
9. Aus städtebaulichen Überlegungen sind in den Baubereichen C1 und C2 und E die maximalen Gebäudehöhe von 11.50 m nach Möglichkeit einzuhalten. Zusätzlich ist die Erstellung eines Attikageschosses, welches seeseitig als Vollgeschoss in Erscheinung tritt, vorzusehen.
10. Im Baubereich E ist kein Attika zulässig.
11. Die Seeterrasse hat sich auf einer Höhe von ca. 421.25 m ü.M. sowie der Stadthof auf einer Höhe zwischen ca. 424.00 m ü.M. (Anschluss Mänibachstrasse) und ca. 427.00 m ü.M. (Hotelzugang) zu befinden.
12. Bei einer Sanierung des bestehenden Personalhochhauses (Baubereich A) dürfen Balkonbauten auf 1/3 der Fassadenlänge erstellt werden und den Baubereich auf der südlichen sowie westlichen Fassadenseite um 2.50 m überragen, sofern diese zu einer qualitativ hochstehenden architektonischen Ausformulierung des Gesamteindrucks beitragen. Auf allen übrigen Baubereichen dürfen keine auskragenden Bauteile die Baubereiche überragen.
13. Für die Baubereiche C1 und C2 sind partiell Zwangsbaufuchten definiert, auf welchen mindestens 60% der betroffenen Gebäudefassade anzuordnen ist. Entsprechend beträgt an den Westfassaden die minimale Gebäudelänge pro Baubereich 30.00 m.

Baubereiche / Nutzungen

14. Die Ausnützung wird durch die maximal anrechenbare Geschossfläche pro Baubereich geregelt.
15. Als Grundlage für die Erteilung von Baubewilligungen ist für die Baubereiche B, D1 und D2 gestützt auf ein Nutzungskonzept ein gemeinsamer Architekturwettbewerb durchzuführen. Für die Solitäre der Baubereiche A und E, sowie die Baubereiche C1 und C2 können unabhängige Architekturwettbewerbe durchgeführt werden. Ein Architekturwettbewerb für die gemeinsame Entwicklung aller Baubereiche ist zu prüfen.
16. Im Baubereich A sind Wohnnutzungen vorzusehen. Das bestehende Personalhochhaus ist zu erhalten.
17. Im Baubereich B ist eine publikumsattraktive, öffentliche Nutzung mit Ausstrahlungskraft vorzusehen. Wohnen und Dienstleistung sind nicht zulässig.
18. Im Baubereich C1 und C2 sind Wohnnutzungen vorzusehen, in den Erdgeschossen (Niveau Stadthof) sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Die Obergeschosse sind mehrheitlich für preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 38 BQ reserviert.
19. In den Baubereichen D1 und D2 ist eine Hotel- und Gastronomienutzung vorzusehen. Diese kann mit Longstayapartements und Alterswohnungen ergänzt werden.
20. Im Baubereich E sind ausschliesslich Alterswohnungen vorzusehen.

Erschliessung

21. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage der Baubereiche B, C1, C2, D1 und D2 hat ab der Mänibachstrasse zu erfolgen und ist im Gebäude des Baubereichs C1 zu integrieren. Die Tiefgarage des Baubereichs E ist ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm zu erschliessen und ihre Zufahrt ins Gebäude zu integrieren.
22. Die Anordnung der Arealzufahrten und der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind so zu organisieren, dass keine Konflikte mit dem Rad- und Fussweg entlang dem Bahndamm entstehen.
23. Die rückwärtige Erschliessung für je zwei ungedeckte Autoabstellplätze für Besucher und Güterumschlag auf den Grundstücken Nr. 1479 und 1894, Artherstrasse 29 und 31, hat ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm südlich des Baubereichs E zu erfolgen.
24. Die Seeterrasse und der Stadthof sind durch einen Durchgang zwischen dem Baubereich B und den Baubereichen D1 und D2 miteinander verbunden. Dieser Durchgang hat mindestens eine Breite von 12.00 m aufzuweisen und muss uneingeschränkt passierbar sein. Eine mögliche Verbindung zwischen den Baubereichen B und D2 liegt unterhalb des Durchganges. Ausserdem ist oberirdisch auf Niveau Stadthof zwischen den Baubereichen B und D1 eine eingeschossige, offene gedeckte Verbindung möglich. Auf dem Baubereich D2 ist partiell eine eingeschossige Überdachung angrenzend an den Baubereich D1 möglich.
25. Der Durchgang der Seeterrasse muss uneingeschränkt passierbar sein und hat eine durchschnittliche, minimale Breite von 10.00 m und eine lichte Höhe von min. 5.50 m aufzuweisen

Freiraum

26. Das Konzept Umgebung der Fontana Landschaftsarchitektur GmbH vom 26. Februar 2014, rev. 15. Mai 2014, ist für die weitere Projektierung und etappenweise Umsetzung wegleitend.
27. Der begrünte Freiraum ist naturnah zu gestalten und setzt sich aus folgenden Elementen zusammen (Grundlageplan Freiraumkonzept):
 - a) Wohngarten
 - b) Seeterrasse
 - c) Stadthof
 - d) Park

28. a) Die Gestaltung des Wohngartens setzt die heutige Gartenanlage des Hochhauses in Wert. Die zentralen Elemente des Gartens aus den 70er Jahren sind wo möglich zu erhalten.
- b) Die Seeterrasse ist als einheitlich öffentliche multifunktionale Fläche zu gestalten. Zentrale gestalterische Elemente sind der Aufgang von der Kreuzung Mänibachstrasse/Artherstrasse, die Verknüpfung der Baubereiche B, D2 und des Parks sowie der Abgang im Süden der Seeterrasse. Das zentrale Element der Seeterrasse ist der Ausblick auf den Zugersee. Diesem ist in der Ausgestaltung Rechnung zu tragen (Gestaltung der Stützmauer gegen Kantonsstrasse, Sitzgelegenheiten, usw.).
- c) Der Stadthof hat verschiedene Aufgaben zu erfüllen: Einerseits stellt er die Zufahrt zum Baubereich B und zum Hotel sicher, andererseits ist er Aufenthaltsort für die Baubereiche C1 und C2 mit ihrer Wohn- und Gewerbenutzung sowie Vorzone des Hotels und des Baubereichs B mit seiner publikumsattraktiven Nutzung. Der Stadthof muss für die Öffentlichkeit frei zugänglich und nutzbar sein. Private Nutzungen (wie beispielsweise Vorgärten oder Aussensitzplätze von Wohnungen) sind nicht zulässig. Diesen unterschiedlichen Anforderungen ist Rechnung zu tragen. Neben der Erschliessungsfläche sind auch attraktiv gestaltete Ausseräume vorzusehen.
- d) Der Park verbindet die Baubereiche D1/D2 und E. Mit wasserdurchlässigen Wegen stellt er die Verbindung zwischen der Seeterrasse und dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm sicher. Er nimmt Bezug auf den Baumbestand der beiden westlich liegenden Villen (GS 1479 und 1894). Der Park ist als Element zu verstehen mit einer einheitlichen Gestaltung von Wegen, Wiesen und Pflanzflächen. Die rückwärtige Erschliessung der Parzellen GS 1479 und 1894 ist in die Parkgestaltung einzubeziehen.
29. Es sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
30. Seeterrasse und Stadthof sind intensiv genutzte Freiräume, während der Wohngarten und der Park eher der stillen öffentlichen sowie privaten Nutzung vorbehalten sind (Spazieren, öffentliche Wegverbindungen, usw.).
31. Im Rahmen des Wettbewerbes für den Baubereich B und/oder die Baubereiche D1 und D2 ist der Freiraum für die Seeterrasse und den Stadthof zu erarbeiten. Der Landschaftsarchitekt, welcher als Sieger des Wettbewerbes hervorgeht, ist nach Möglichkeit für die Begleitung der Umgebungsgestaltung sämtlicher Baubereiche zu verpflichten.
32. Auf den wertvollen Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen. Hierzu ist das Baumgutachten der Firma BAUMBÜRO vom Februar 2014 massgebend.

Parkierung

33. Es sind insgesamt maximal 210 Parkplätze vorzusehen. Diese teilen sich wie folgt auf: Neue Tiefgarage Nord (Baubereiche C1/C2/D1 und D2) max. 72 Parkplätze, neue Tiefgarage Süd (Baubereich E) max. 28 Parkplätze, Umgebung Baubereich E max. 4 Parkplätze und bestehendes Parkhaus Athene max. 106 Parkplätze.
34. Für den Baubereich A sind im Parkhaus Athene pro Wohnung ein Parkplatz, maximal jedoch 31 Parkplätze für Bewohner vorzusehen.
35. Für den Baubereich B sind in der Tiefgarage Nord maximal 5 Parkplätze für Beschäftigte vorzusehen.
36. Für die Baubereiche C1 und C2 sind in der direkt angrenzenden Tiefgarage Nord maximal 45 Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte vorzusehen.
37. Für den Baubereich D1 und D2 sind in der direkt angrenzenden Tiefgarage Nord maximal 22 Parkplätze für Hotelgäste und Beschäftigte zulässig.
38. Für den Baubereich E und die Liegenschaften GS 1479 und 1894 (Artherstrasse 29 und 31) sind in der direkt angrenzenden Tiefgarage Süd maximal 28 Parkplätze für Bewohner zulässig. Dabei sind für die Liegenschaften GS Nr. 1479 und 1894 je 2 Parkplätze in der Tiefgarage Süd vorzusehen. Für Besucher des Baubereichs E sind maximal 4 oberirdische Parkplätze am bezeichneten Standort zulässig.
39. Für Besucher der Baubereiche A, B, C1, C2, D1 und D2 und die Beschäftigte der Baubereiche D1 und D2 sind im Parkhaus Athene maximal 75 Parkplätze vorzusehen.
40. Sämtliche öffentlich zugänglichen Parkfelder sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Stunde zu bewirtschaften. Ausgenommen sind die reservierten Parkfelder für Wohnnutzungen und Beschäftigte.
41. Für Fahrräder und Motorfahräder ist mindestens die folgende Anzahl Abstellplätze zu erstellen:
 - 1 Abstellplatz pro 100 m² aGF Wohnen
 - 1 Abstellplatz pro 70 m² aGF Gewerbe/Dienstleistung, Hotel
 - 1 Abstellplatz pro 85 m² aGF öffentliche Nutzung, Gastronomie
 Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg zu den jeweiligen Nutzungen erreicht werden können. Mindestens 60 % der Abstellplätze sind zu überdachen.

Ver- und Entsorgung

42. Das Meteorwasser ist soweit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Hierfür sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Retentionsräume vorzusehen.
43. Am bezeichneten Standort sind in Absprache mit dem Baudepartement der Stadt Zug eine gemeinsame Entsorgungsstelle mit Unterflurcontainern für Wohnnutzungen einzurichten. Für die Baubereiche B, D1 und D2 ist eine optimale Entsorgungsinfrastruktur anzubieten. Für die Bestimmung des Standortes der Entsorgungslogistik sowie für die Art der Abfallbereitstellung ist im Rahmen des Baugesuchs ein Entsorgungskonzept einzureichen.
44. Für die Bauten und Anlagen sind möglichst hoher Anteil mineralischer Recyclingbaustoffe und erneuerbare Materialien einzusetzen.

Allgemeine Bestimmungen

45. Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplans. Der Stadtrat kann, im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) vom 16. November 1999, Ausnahmen gestatten. Bei der Änderung des Zonenplans und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen. Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

#Aufgabe

Die Festlegungen des Bebauungsplans sind integraler Bestandteil des Programms und sind zwingend zu berücksichtigen. Geringfügige Abweichungen im Sinne einer Verifizierung und

Konkretisierung auf Basis einer besseren Lösung können gestützt auf → Art. 31 V PBG anlässlich der Zwischenbesprechung zur Diskussion gestellt und zur Beurteilung vorgelegt werden.

6.3 Mobilität und Erschliessung

Als Alternative zum motorisierten Individualverkehr bietet der Projektperimeter eine gute ÖV-Erschliessung. Die Bushaltestellen Mänibach (Linien 3 im 15' Takt, an Randzeiten im 30' Takt & Linie 5 im 60' Takt) und Athene (Linie 14 im 30' Takt) liegen in unmittelbarer Nähe, die S-Bahn-Stationen Casino und Fridbach (S 2, 30'-Takt) sind zu Fuss in nur 5 Minuten zu erreichen. So gelangt man innerhalb von 40 Minuten bspw. aus Zürich oder Luzern zum Projektperimeter. Wer mit dem Velo anreist, nimmt die nationale Veloroute, die direkt vor dem Grundstück vorbeiführt. Zudem ermöglicht die Stadt Zug das Thema Sharing, sodass vor Ort bereits erste Angebote vorzufinden sind. **Insgesamt bieten sich somit ideale Voraussetzungen, eine nachhaltige und stadtgerechte Mobilität weiter zu verstärken.**

Mobilität und Erschliessung:

«EIN ZEITGEMÄSSES MOBILITÄTSANGEBOT»

Für das Projekt «Süd-See Zug» wurde in der Stufe 1b ein **Strategiebild Mobilität** erarbeitet (→ Beilage 4.6). Das Strategiebild zeigt, welche Mobilität angestrebt wird (Zielbild) und wie dies erreicht werden soll (→ «5 strategische Stossrichtungen»).

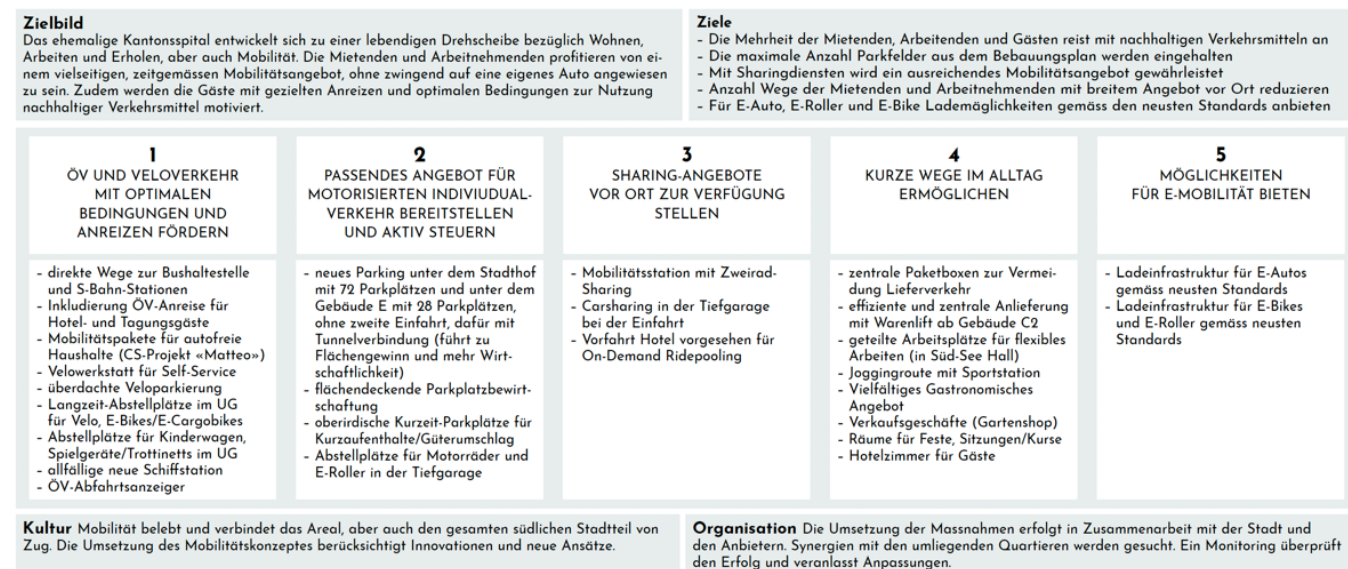


Abb. 13: Strategiebild Mobilität (Trafiko)

Neben den im Bebauungsplan verankerten verbindlichen Vorgaben sind die skizzierten Mobilitätsangebote und -Massnahmen gemäss Strategiebild Mobilität (inkl. Approx. VAP-Berechnung) und das Erschliessungs- und Parkierungskonzept aus der Machbarkeitsstudie Stufe 1b im Rahmen der Projektbearbeitung zwingend zu berücksichtigen und räumlich weiter auszuformulieren (→ Beilagen 4.5, 4.6 und 4.7). Als Grundlage dafür wurden die folgenden **Anforderungen** für den **fließenden und ruhenden Verkehr** festgelegt:

Anforderungen:

- Für den **Fuss- und Veloverkehr** ist im Projektperimeter eine attraktive, möglichst hinderisfreie, weitgehend konfliktfreie sowie feinmaschige Durchwegung sowohl in Quer- als auch Längsrichtung mit direkten Wegen zur Bushaltestelle und S-Bahn-Stationen sicherzustellen und der vorgeschlagene Aktiv-Trail durch das Gesamtareal zu etablieren. Die Velo- und Fusswegnetzkonzeption aus Bebauungsplan sowie der Machbarkeitsstudie aus der Stufe 1b sind zu berücksichtigen und weiter zu konkretisieren.
- Alle benötigten **Veloabstellplätze** (nachfolgend VAP) sind im Projektperimeter in den Bau-bereichen oder im Freiraum unterzubringen so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg zu den jeweiligen Nutzungen erreicht werden können, d.h. Zu- und Wegfahrt zu den VAP ist, wenn möglich, von der Zu- und Wegfahrten für Motorfahrzeuge und Anlieferung zu trennen. Bei den VAP ist zu unterscheiden zwischen Langzeit- und Kurzzeit-VAP.
 - Langzeitveloabstellplätze (mindestens 60 % aller VAP):
 - Sind gedeckt und / oder befinden sich in einem abschliessbaren Raum.

➢ Fuss- und Velo-verkehr

- Befinden sich im Erdgeschoss oder sind im Untergeschoss gelegen, über eine fahrbare Rampe mit maximaler Neigung von 6 % und Breite von 3.00 m erschlossen. Trotz guter Anordnung der Veloabstellanlagen in der Machbarkeitsstudie fehlt eine eigenständige Erschliessung der unterirdischen Velokeller, was nach Möglichkeit zu verbessern ist.
- Weisen mit Stromanschlüssen die Möglichkeit auf, E-Bikes und E-Roller aufzuladen.
- Ermöglichen das Abstellen von Spezialvelos, Veloanhängern etc. Dafür sind 20 % der Fläche vorzusehen, welche über kein Parkiersysteme (bspw. Bügel, Doppelparker) verfügen, da Spezialvelos meist nicht in die regulären Halterungen passen.
- Ermöglichen das Abstellen von Motorrädern. Dafür sind 10 % der Fläche vorzusehen.
- Kurzzeitveloabstellplätze (mindestens 30 % aller VAP):
 - Befinden sich im Freiraum, optional gedeckt und sind öffentlich zugänglich
 - Sind gut einsehbar und beleuchtet.
 - Sind dispers angeordnet, die Distanz zu den Gebäudezugängen beträgt maximal 30 m.
 - Ermöglichen auch das Abstellen von Spezialvelos, Veloanhängern etc. Dafür sind 20 % der Fläche der Veloabstellräume vorzusehen, welche über kein Parkiersysteme (bspw. Bügel, Doppelparker) verfügen, da Spezialvelos meist nicht in die regulären Halterungen passen.
 - Ermöglichen das Abstellen von Motorrädern. Dafür sind 10 % der Fläche vorzusehen.
- Zusätzliche Infrastruktur
 - Gemeinsam nutzbare Velowerkstatt für Self-Service an geeignetem Ort vorsehen
 - Bei Geschäfts- bzw. Bürogebäuden sollen Umkleieräume mit Duschen für Mitarbeitende eingerichtet werden, damit Attraktivität für Velofahrende steigt.
- Die Anzahl VAP wird durch Art und Mass der Nutzung bestimmt (approximativ. 500 VAP im Projektperimeter). Für die Herleitung sind folgende Bedarfswerte gemäss Bebauungsplan und VSS-Norm zu verwenden:
 - 1 VAP pro 100 m² aGF Wohnen
 - 1 VAP pro 70 m² aGF Gewerbe/Dienstleistung/Hotel
 - 1 VAP pro 85 m² aGF Gastronomie
 - 80 VAP SPA
 - 175 VAP Shared Center
 - davon jeweils 10% Prozent für Motorräder
- Neben einer ausreichenden Anzahl an VAP soll ebenfalls auf den **Komfort bzw. die Qualität der Anlagen** (→Handbuch Veloparkierung ASTRA) besonders geachtet werden. Im Mittel ist pro VAP (inkl. Fahrgasse ohne Rampen/Zufahrt) für ein Standardvelo von 2 m² und 6 m² für ein Spezialvelo auszugehen. Doppelstöckige Abstellanlagen sind für maximal 50% aller VAP vorzusehen.
- Bei den Hauseingängen oder an geeigneter Lage im Untergeschoss sind zudem ausreichend **Flächen für Kinderwagen und Spielgeräte** (z.B. Kickboards) vorzusehen.
- Die **Erschliessung der Baubereiche B, C1, C2, D1, D2 und E** bzw. der neuen, unterirdisch miteinander verbundenen Einstellhallen unter dem Stadthof (ESH Nord) und dem Gebäude E (ESH Süd), hat ab der Mänibachstrasse zu erfolgen und ist in das Gebäude im Baubereich C1 zu integrieren. Eine Erschliessung des Baubereichs E über den Weg entlang dem Bahndamm gemäss Bebauungsplan ist nicht erwünscht, da damit keine zusätzliche Entlastung des kommunalen Fuss- und Radwegs entlang der Bahn möglich ist.
- Eine rückwärtige **Erschliessung der Grundstücken Nr. 1479 und 1894** (Artherstrasse 29 und 31) über den Park für je zwei ungedeckte Autoabstellplätze für Besucher:innen und Güterumschlag auf den jeweiligen Parzellen hat ab dem Weg entlang dem SBB-Bahndamm südlich des Baubereichs E zu erfolgen.
- Das Hotel verfügt über eine **Vorfahrt** für Taxis (bzw. Ridehailing), das auch für (autonomes) Ridepooling genutzt werden kann.
- Die **Anordnung** der Ein- und Ausfahrten der ESH sowie anderweitigen Vorfahrten sind so zu organisieren, dass keine Konflikte mit dem Rad- und Fussweg entlang dem Bahndamm entstehen. Die Sichtweiten bei den Zu- und Wegfahrten müssen den Vorgaben der VSS-Normen entsprechen (→SN 40 050 «Grundstückzufahrten» und SN 40 273a «Sichtverhältnisse»).
- Für die **Warenanlieferung und -Umschlag** sind ausgehend von der Nutzungskonzeption und den Vorgaben aus dem Aussenraumkonzept auf der Rückseite des Baubereich C2 geeignete

➢ Erschliessung motorisierter Verkehr

Voraussetzungen zu schaffen, welche einen effizienten Güterumschlag sowie -Verteilung ermöglicht (bspw. Anordnung Umschlags- und Lagerflächen, Anbindungen Vertikaler-schliessungen mit Warenlift und Verteilung über Untergeschosse, zentrale Paketsammelstelle für Bewohnerschaft). Die Dimensionierung hat für die Fahrzeuge «Sattelschlepper 17.00m» und «Anhängierzug 18.90m» (2-5 Stk. / Tag) und Lieferwagen (5-15 Sprinter / Kleintransporter pro Tag) zu erfolgen. Die Machbarkeit ist mit Schleppkurven nachzuweisen.

- > Für allfällige **Wendemanöver von Entsorgungs- und Notfallfahrzeugen** oder **Anliefer-Lastwagen** (z.B. Umzug) sind Möglichkeiten mit entsprechenden Schleppkurven im Projektperimeter vorzusehen. Zu berücksichtigen sind auch tägliche Anlieferungen von verschiedenen Kurieren (Paket, Essen, Spitex usw.). Wegleitend ist dabei die →«Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» der Feuerwehrkoordination Schweiz (FKS). Die Bewegungs- und Stellflächen sind deutlich zu kennzeichnen und darzustellen.
- > Insgesamt dürfen maximal 210 Parkfelder für die Nutzungen aus dem Bebauungsplan-Perimeter vorgesehen werden. Diese teilen sich wie folgt auf: ESH Nord (Baubereiche B, C1, C2, D1 und D2) max. 72 Stk. und ESH Süd (Baubereich E) max. 28 Stk.; Umgebung Baubereich E oberirdisch für Kurzaufenthalte/Güterumschlag max. 4 Stk. und bestehendes Parkhaus Athene max. 106 Stk. D.h. es sind im **Projektperimeter 104 Parkplätze** grossmehrheitlich unterirdisch anzuordnen (100 Stk. ui / 4 Stk. oi). Davon sind für die Liegenschaften Nr. 1479 und 1894 je 2 Parkplätze in der Tiefgarage Süd zu reservieren.
- > **Anordnung und Abmessung von Abstellplätzen und Fahrgassen** richten sich nach der einschlägigen →VSS-Norm SN 40 291a «Parkieren; Anordnung und Geometrie der Parkieranlagen». Die lichte Höhe der Fahrbahnen in der Einstellhalle soll min. 2.30 m betragen, im Bereich Parkfelder mind. 2.20 m.
- > Weiter soll den Bewohner:innen, Arbeitnehmer:innen und Gästen ein **Sharing-Angebot** zentral an einer Mobilitätsstation bereitgestellt werden. Die Mobilitätsstation ist oberirdisch anzuordnen, visuell gut sichtbar. Die Mobilitätsstation beinhaltet einen gedeckten Unterstand für Zweirad-Sharing-Angebote (für ca. 6 E-Bikes, 2 E-Cargo Bikes, 2 E-Roller und 4 E-Trottinette). Ebenfalls Teil der Mobilitätsstation ist Carsharing. Idealerweise befindet sich auch das Carsharing in nächster Nähe zum Zweirad-Sharing. Ist dies nicht möglich, kann die Anordnung des Carsharings auch separat in der Tiefgarage (Anordnung bei Einfahrt) erfolgen. Vorzusehen sind mindestens 4 Parkplätze.
- > Bei der Ausgestaltung der Tiefgarage und der Veloräume soll der **Platz zur Installation der Ladenmöglichkeiten** berücksichtigt werden. Dazu sind Ausbaustufen gemäss →Merkblatt SIA 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» wegleitend.

> Abstellplätze für Motorfahrzeuge

> Sharing

> E-Mobilität

Im Rahmen eines stufengerechten Mobilitäts-, Erschliessungs- und Parkierungskonzeptes ist aufzuzeigen, wie das Strategiebild Mobilität räumlich konkret umgesetzt und die gesetzten Anforderungen erfüllt werden können. Für die Bearbeitung der Aufgabe steht den Planungsteams ein Experte zur Verfügung. Es wird dringend empfohlen, den Kontakt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt zu suchen und einen Termin zu vereinbaren. Im Rahmen der Vorprüfung wird die Zielerreichung qualitativ und quantitativ überprüft.

#Aufgabe

6.4 Freiraum (Nutzung, Flora, Fauna und Stadtklima)

Naturnahe Parkflächen sollen den neuen Quartierbausteinen umrahmen und werden durch eine obere und eine untere «Promenade» miteinander verknüpft. Das Herz des entspannten Stadtquartier bildet der künftige «Stadthof», ein zentraler Platz mit Baumhainen und Kiesflächen. Seeseitig, ein Niveau tiefer, lädt die «Seeterrasse» zum Verweilen und Flanieren ein. Der Projektperimeter soll sich, wie im Machbarkeitsstudie der Stufe 1b, über den **Freiraum** in die umgebenden Quartierstrukturen einbinden, als Träger der sozialen und kulturellen Integration fungieren, die Aspekte Freiraum und Freizeit in hohem Masse berücksichtigen, verschiedensten Nutzungsanforderungen gerecht werden sowie unterschiedlichste Öffentlichkeits- und Privatheitsgrade und eine hohe Durchlässigkeit / Porosität des Stadtraums auf Erdgeschossniveau aufweisen. Eine Förderung von sozialen Kontakten mit Hilfe von Begegnungsorten (innen und aussen) ist umzusetzen. Fragen des Klimawandels und der Biodiversität sollen als eine tragende Geschichte und emotionale Basis für das Projekt genutzt werden: «Go Green», als ein

Freiraum

**«VIELFÄLTIGE
UND NATURNAHE
FREIRÄUME»**

überall spürbares Grundgefühl! Neben den Vorgaben des Bebauungsplanes sind das Konzept «Umgebung» der Fontana Landschaftsarchitektur GmbH und die betrieblichen und programmatischen Anforderungen des Betriebs- und Nutzungskonzeptes aus Stufe 1b bei der Entwurfsarbeit für den Freiraum wegleitend (→ Beilage 3.5, 4.4 und 4.5).

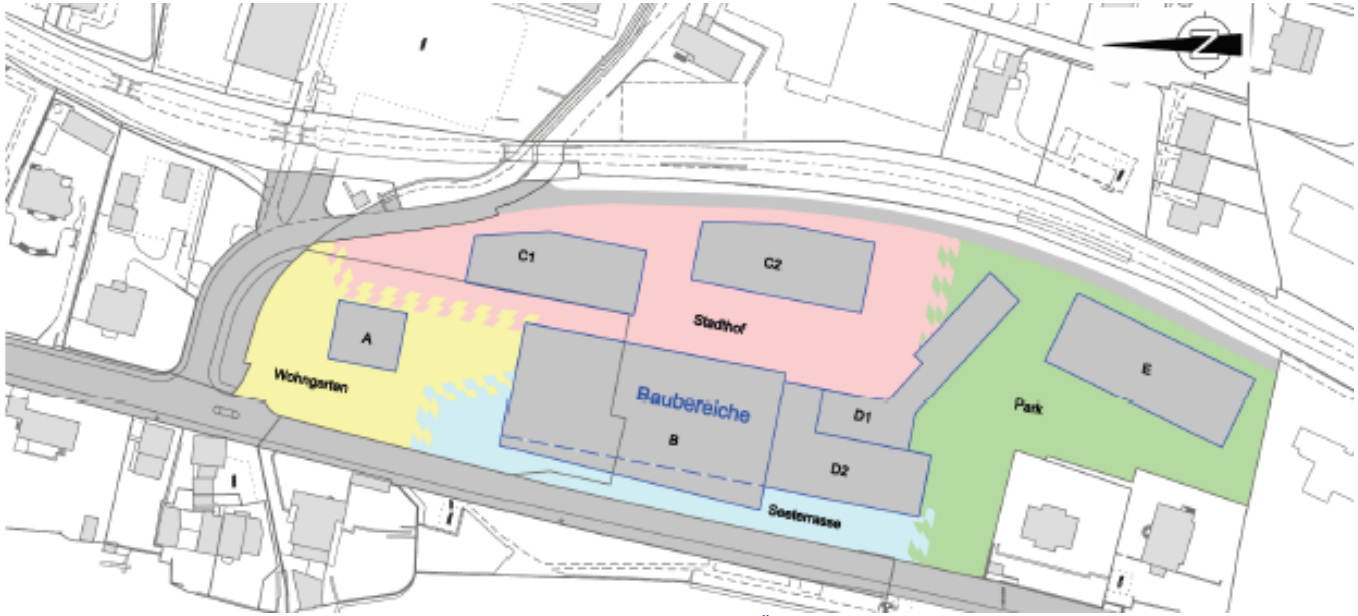


Abb. 14: Grundlagenplan Freiraumkonzept mit Überlagerung Konzept Südsee-Zug

Raumtypen: Nachfolgend werden gestützt auf die Bestimmungen des Bebauungsplanes sowie die qualitätsbestimmenden Merkmale des Konzeptes «Süd-See Zug» aus der Stufe 1b die Anforderungen für die einzelnen zu schaffenden und weiter auszuformulierenden **Raumtypen** zusammengefasst:

- › Wohngarten (Park Nord)

› Die Gestaltung des **Wohngartens** bzw. des Park Nord im Bereich des Baubereichs A setzt die heutige Gartenanlage des Hochhauses in Wert. Die zentralen Elemente des Gartens aus den 70er Jahren sind wo möglich zu erhalten. Während Seeterrasse und Stadthof intensiv genutzte Freiräume sind, ist der Wohngarten eher der stillen öffentlichen sowie privaten Nutzung vorbehalten (Spazieren, öffentliche Wegverbindungen, usw.).
- › Seeterrasse

› Die **Seeterrasse** ist als einheitliche, öffentliche, multifunktionale Fläche zu gestalten. Zentrale gestalterische Elemente sind der Aufgang von der Kreuzung Mänibach-/Artherstrasse, die Verknüpfung der Baubereiche B, D2 und des Parks sowie der Abgang im Süden der Seeterrasse. Das zentrale Element ist der Ausblick auf den Zugersee. Diesem ist besonders Rechnung zu tragen (Gestaltung Stützmauer, Sitzgelegenheiten, usw.).
- › Stadthof

› Der **Stadthof** hat verschiedene Aufgaben zu erfüllen: Einerseits stellt er die Zufahrt zum Baubereich B und zum Hotel sicher, andererseits ist er Aufenthaltsort für die Baubereiche C1 und C2 mit ihrer Wohn- und Gewerbenutzung sowie Vorzone des Hotels und des Baubereichs B mit seiner publikumsattraktiven Nutzung. Der Stadthof muss für die Öffentlichkeit frei zugänglich und nutzbar sein. Private Nutzungen (wie beispielsweise Vorgärten oder Aussensitzplätze von Wohnungen) sind nicht erwünscht. Diesen unterschiedlichen Anforderungen ist Rechnung zu tragen. Neben der Erschliessungsfläche sind auch attraktiv gestaltete Freiräume vorzusehen.
- › Park (Park Süd)

› Der südliche **Park** verbindet die Baubereiche D1 / D2 und E. Mit wasserdurchlässigen Wegen stellt er die Verbindung zwischen der Seeterrasse und dem Weg entlang dem Bahndamm sicher. Er nimmt Bezug auf den Baumbestand der beiden westlich liegenden Villen (GS 1479 und 1894). Der Park ist als Element mit einer einheitlichen Gestaltung von Wegen, Wiesen und Pflanzflächen zu verstehen. Die rückwärtige Erschliessung der Parzellen GS 1479 und 1894 ist in die Parkgestaltung einzubeziehen. Während Seeterrasse und Stadthof intensiv genutzte Freiräume sind, ist der Park der stillen öffentlichen sowie privaten Nutzung vorbehalten (Spazieren, Aufenthalt, Yoga, öffentliche Wegverbindungen, usw.).

- > Die untere und obere **Promenade** vernetzt den Projektperimeter mit dem umgebenden Stadtraum, wobei sich der Stadthof und die untere Promenade auf der Seeterrasse über eine grosszügige Treppenanlage und die ober Promenade über Platz- und Raumabfolgen verbinden.
- > Sämtliche Fussverbindungen im Projektperimeter und vor allem im Park sind als Jogging-route mit Sportstation(-en) im Sinne eines **«activity trail»** zu vernetzen.
- > Die **Dächer** der einzelnen Baubereiche ergänzen das Freiraumangebot. Sie sind zum Teil öffentlich oder gemeinschaftlich und stehen in direkter Beziehung zur jeweiligen Nutzung der Gebäude:
 - o Baubereich B: Öffentlicher Dachgarten mit Rooftopbar sowie Spa mit geschütztem Saunagarten, Aussenbecken, Fitnessbereich und Wellnessbar.
 - o Baubereiche C1/C2: Private Dachterrassen für Wohnungen
 - o Baubereich D1/2: Nicht zugängliche Dachfläche (bspw. Gründach und PV)
 - o Baubereich E: Gemeinschaftliche Dachterrasse/-Garten mit Rooftop Gardening

> Promenaden

> Aktiv-Trail

> Dächer

Von den genutzten Dachflächen soll im Allgemeinen die Aussicht auf den Zugersee in vollen Zügen genossen werden können. Im Besonderen ist die Nutzung des öffentlichen Dachgartens auf dem Baubereich B mit seinen verschiedenen Bereichen und Zugängen unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Aspekte besonders zu bearbeiten.

- > Die Dachgärten sollen sich durch starke landschaftsarchitektonische Setzungen sowie in den öffentlichen Bereichen zeitlich begrenzte und rotierende Kunst-Installationen auszeichnen (insb. Baubereich B). Dasselbe kuratorische Prinzip gilt für die Interventionen in den Freiräumen Stadthof, Park und Seeterrasse, die grundsätzlich öffentlich zugänglich sind. Ein wechselnden kulturelles Angebot über Märkte bis hin zu Outdoor-Sport-Aktivitäten und Erholungsangeboten im öffentlichen Raum, die dem kulturell offenen Verständnis von „Süd-See Zug“ entsprechen.
- > Der ortsspezifische Umgang mit der **Topografie** inklusive der Integration der bestehenden **Stützmauer** und deren Begrünung wurde im Machbarkeitsstudie der Stufe 1b besonders positiv beurteilt und ist als Ausgangspunkt für die Weiterentwicklung zu wählen.

> Kunst und
Bespielung

> Topografie und
Stützmauer

Weiter sind unabhängig vom Raumtyp folgende **weitere Vorgaben und Anforderungen** stufengerecht zu berücksichtigen und umzusetzen:

**Weitere
Anforderungen:**

- > Für die Wohnnutzungen sind nach →Art. 6 BO zusammenhängende und gut gestaltete **Spiel- und Freiflächen** im Umfang von mindestens 15 % der anzurechnenden Landfläche gemäss →Art. 18 V PBG zu schaffen.
- > Es sind geeignete Massnahmen zur **Förderung der Biodiversität** und zur Schaffung von **vielfältigen, naturnahen Lebensräumen** zu treffen. Dabei sind vornehmlich einheimische Pflanzen zu verwenden. Rasen- und Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten. Die Pflanzung invasiver Neophyten ist verboten (→www.in-foflora.ch).
- > **Einzelbäume und Baumgruppen** sind bedeutende Lebensräume und verbessern das Stadtklima. Im Projektperimeter ist entsprechend auf den wertvollen Baumbestand (→ Beilage 4.8) Rücksicht zu nehmen sowie eine angemessene Anzahl Neu- und Ersatzpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern (→ Art. 9 BO), insbesondere entlang von Strassen, bei Park-, Spiel- und Freiflächen, in Innenhöfen, Vorgärten usw., vorzusehen.
- > Dort wo Bepflanzungen vorgesehen sind, sind **unterirdische Bauten** mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (mindestens 30 cm) zu überdecken. Im Pflanzbereich von Bäumen ist – sofern eine Unterbauung nicht vermeidbar – eine Schichtstärke von mindestens 150 cm vorzusehen.
- > **Flachdächer** sind mit Substrat unterschiedlicher Zusammensetzung und in variierender Stärke (min. 10 cm) zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen, Dachaufbauten

> Spiel- und
Freiflächen

> Flora, Fauna
und Lebensräume

> Dächer

und Installationen genutzt werden. Anlagen zur Energiegewinnung auf Dächern sind möglichst mit einer Dachbegrünung zu kombinieren¹.

- **Stadtklimatischen Aspekten**, wie einem bewussten Umgang mit der Bodenversiegelung, Verschattung und Nutzung nicht verschmutztem Regenabwasser (Schwammstadt; «speichern, verdunsten, versickern») ist besonders Beachtung zu schenken. Konzeptionelle Massnahmen zur längerfristigen Wahrung eines möglichst ausgewogenen Stadtklimas sind nachzuweisen (→ Beilage 4.7).

#Aufgabe

Es ist mittels eines stufengerechten Gestaltungs- und Bepflanzungskonzept (Struktur, Organisation, Nutzung und Gestaltungs- und Bepflanzungsmerkmale) im Projekt- und dem Betrachtungsperimeter (Umfeld Baufeld A) aufzuzeigen, wie die Raumtypen umgesetzt und die gesetzten Anforderungen erfüllt werden können.

6.5 Wirtschaftlichkeit

Wirtschaftlichkeit

Die Sicherung der wirtschaftlichen Tragbarkeit hat im gesamten Entwicklungsprozess ein grosses Gewicht, und zwar neben der Gesamtrentabilität auch unter den Gesichtspunkten eines kohärenten, identitätsstiftenden Quartierbausteins mit langfristiger Vermarktungsattraktivität sowie der zwingend Preisgünstigkeitsverpflichtung beim Wohnen. **Entsprechend wird eine Gesamtkonzept und Entwürfe für die einzelnen Baubereiche erwartet, welche auf Grundlage des Betriebs- und Nutzungskonzeptes (→ Beilage 4.4 und Kap. 5) eine hochwertiges Flächenangebot, eine effizienten Nutzungsdisposition und eine hohe Markttauglichkeit versprechen, einen effizienten und zielgerichteten Mitteleinsatz vorsehen und im Bau und Betrieb eine hohe Kosteneffizienz und Flexibilität ermöglichen.**

Konkret werden gestützt auf die Erkenntnisse aus der Stufe 1b Vorschläge gesucht, welche:

- die Ausschöpfung der rechtlich möglichen Maximalausnutzung anstreben,
- die vermietbare Fläche und nicht allein die Ausnutzung maximieren,
- im Allgemeinen eine markttaugliche Allokation der Nutzungen vorschlagen,
- eine hohe Qualität und Adaptierbarkeit der vermietbaren Flächen erreichen,
- rationelle Realisierungsmöglichkeiten sowie geeignete Konstruktionsformen bieten
- möglichst tiefe betriebs- und Unterhaltskosten verursachen.

Es sind von den Teilnehmenden weiter folgende **Kosten-, Flächen- und Effizienzvorgaben** stufengerecht miteinzubeziehen:

- | | |
|--------------------------------------|---|
| ➤ Wohnen: | min. 76% HNF/GFo SIA416
2'255 CHF/m ² GF |
| ➤ SPA und Hall | min. 82% NF/GFo SIA416
3'120 CHF/m ² GF |
| ➤ Hotel | min. 82% NF/GFo SIA416
2'280 CHF/m ² GF |
| ➤ Verkaufs- und Gastronomienutzungen | min. 87% NF/GFo SIA416
2'255 CHF/m ² GF |
| ➤ Abstellplätze MIV | 25.0-27.0 m ² / PP |
| ➤ Veloabstellplätze | 2.0 m ² / VAP |
| ➤ Technik | 3 % GF SIA416 Wohnen
5 % GF SIA416 Gewerbe / Arbeiten
7 % GF SIA416 Verkauf / Gastro / Hotel
SPA Bereich vgl. Raumprogramm
Energiezentrale mit 400m ² NF SIA 416 |

#Aufgabe

Die Überlegungen zur Attraktivität der Flächen und Gesamtwirtschaftlichkeit sind qualitativ darzustellen und im Bedarfsfall zu erläutern (keine Berechnungen!). Im Rahmen der Vorprüfung wird eine vergleichende Kostenschätzung erstellt sowie nach einheitlichen Kriterien die Wirtschaftlichkeit der Lösungsvorschläge überprüft

¹ Siehe dazu auch <https://naturschutz.ch/news/gesellschaft/zuercher-dachgruen-fuer-oekologie-klima-und-wirtschaftlichkeit/148379>

6.6 Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung und Strahlung)

Der ganze Projektperimeter ist der **Empfindlichkeitsstufe ES III** zugeteilt. Dieser gilt als erschlossen, weshalb grundsätzlich die **Immissionsgrenzwerte** gemäss Lärmschutz-Verordnung zur Anwendung kommen.

Lärmschutz:

Empfindlichkeitsstufe	Belastungsgrenzwerte für lärmempfindliche Räume in Wohnungen		Belastungsgrenzwerte für lärmempfindliche Betriebsräume	
	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)	
	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)	Tag (6h-22h)	Nacht (22h-6h)
III	65	55	70	60*

* Bei Räumen, in denen sich Personen in der Regel nur am Tag aufhalten, können die Belastungsgrenzwerte für die Nacht als nicht relevant betrachtet werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Lärmgutachten (Stand: 10. Februar 2014) zur **SBB-Linie** sowie zur **Arther- und Mänibachstrasse** erstellt (→ Beilage 4.14). Danach sind die Immissionsgrenzwerte überall eingehalten. Eine Überprüfung der aktuellen Lärmsituation im November 2022 hat eine leichte Erhöhung der Lärmbelastung durch die Artherstrasse ergeben. Die Grenzwerte können für die angestrebten Nutzungen jedoch weiter eingehalten werden. Es sind somit keine besonderen Massnahmen zum Umgang mit den Lärmbelastungen aus dem Umfeld nötig.

> Bahn- und Strassenlärm

Bei Lärmemissionen, welche aus **Anlagen für den Betrieb** der Baubereiche entstehen (bspw. Klima- und Lüftungsanlagen) und **andere Lärmemittenten** (bspw. Logistik / Anlieferung, Gewerbe, Gastronomie), müssen die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden. Diese Grenzwerte gelten sowohl für empfindliche Orte in der Nachbarschaft als auch innerhalb des Projektperimeters (insb. Wohnungen). Gastro- und Eventlärm aufgrund von Aussensitzplätzen kann bei Wohnen abends kritisch sein. Unabhängig von der Einhaltung der Grenzwerte ist hier besonders drauf zu achten, dass die Gebäude / Nutzungen so angeordnet oder konzipiert werden, dass entstehender Nachbarschafts-, Gewerbe- und Freizeitlärm nicht verstärkt wird (z.B. keine zu geschlossenen Innenhofsituationen, Vordächer, Rücksprünge etc.) und die gesuchte Nähe der verschiedenen Nutzungen im Alltag nicht zur Belastung wird.

> Lärm aus neuen Anlagen und Nutzungen

Aufgrund der geringen Distanz zwischen der SBB-Anlage sowie dem Projektperimeter sind **Körperschall- und Erschütterungsmissionen** bei einzelnen Zugfahrten nicht auszuschliessen. Dementsprechend ist ein angemessener Schutz gegen Erschütterungen und Körperschall vorzusehen (→ Art. 21 USG). Insbesondere ist auf eine erschütterungsunempfindliche Bauweise zu achten.

Erschütterungen und Körperschall

Betreffend **NIS-Belastung** sind auf der Westseite (Seeseite) der Bahnlinie die Anlagegrenzwerte (1 µT) ab einer Distanz von 10 Meter ab Gleisachse eingehalten.

Strahlung

Die **Anliegen des Immissionsschutzes** (insb. Lärm aus Nutzungen) sind zwingend stufengerecht zu berücksichtigen und zu beschreiben, mittels welcher konzeptionellen, betriebliche und/oder bauliche Massnahmen reagiert wird (keine Berechnungen!).

#Aufgabe

6.7 Energie und Nachhaltigkeit

Entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans und in Übereinstimmung mit dem kantonalen Energieleitbild hat sich die Arealentwicklung an den Zielsetzungen der 2'000-Watt-Gesellschaft zu orientieren sowie den hohen Nachhaltigkeitsanforderungen der Baurechtsnehmerin / Investorin zu entsprechen (→ Beilage 3.4 und 3.10). Im vorliegenden Verfahren sind entsprechend zukunftsfähige Lösungen zum ressourcenschonenden, klimagerechten und sozialverträglichen Bauen gesucht. Als verbindliche Anforderung gilt die Erfüllung des 2'000-Watt-Modells – mit der Anwendung des Merkblatt **SIA 2040:2017 Effizienzpfades Energie** – und **Green-property** (→ Beilage 3.16) als CS eigenes Gütesiegel für nachhaltige Immobilien.

Energie und Nachhaltigkeit

Es wurden **Pre-Check** hinsichtlich Einhaltung der Vorgaben des SIA-Effizienzpfades sowie green-property auf Basis der Machbarkeitsstudie «Süd-See, Zug» durchgeführt (→ Beilage 4.16). Die

Auswertung hat ergeben, dass sowohl die Erfüllung von SIA MB 2040 als auch greenproperty möglich sind. Die massgebenden Herausforderungen zur Zielerreichung sind:

- Volumetrie
 - Einfache und kompakte Volumen wählen (insb. Reduktion bzw. sparsamer Einsatz von Rücksprüngen, Vorsprünge, Durchgänge und Loggias bei oberirdischen Volumen)
 - Untergeschosse soweit möglich reduzieren.
- Konstruktion und Materialwahl:
 - Generell gilt es, einen möglichst geringen Materialeinsatz vorzusehen. Besonders auf einen vernünftigen Fensterflächenanteil ist zu achten (insb. für die Baubereiche D1/D2, C1/C2 und E ist ein Anteil von max. 30% einzuhalten)
 - Die Materialwahl soll unter Berücksichtigung des Kriterienkatalogs ECO-BKP erfolgen, d.h. Baumaterialien sind möglichst ökologisch und weisen einen geringen Treibhausgasemissionsausstoss auf. Weiter sind die Minergie®-Eco-Ausschlusskriterien gemäss «Vorgabenkatalog und Umsetzungshinweise für Neubauten», Version 1.4 (Januar 2018) zu berücksichtigen (→ Beilage 4.16, S.5) sowie ein möglichst hoher Anteil mineralischer Recyclingbaustoffe und erneuerbare Materialien gemäss Bebauungsplan einzusetzen.
 - Regelmässige und angemessene Spannweiten sowie leichte Konstruktionen wählen.
 - Direkte, gerade und durchgehende Lastabtragung vorsehen (insb. keine/wenige Auskragungen; einfache Lastenabtragung bei Übergängen von UG zu EG sowie EG zu OG)
 - Re-Use: eine einfache zerstörungsfreie Demontage soll Bauteilen wie Fenster und Türen eine zweite Nutzung bzw. Wiederverwendung ermöglichen.
 - Systemtrennung: Materialien am Ende des Lebenszyklus sortenrein trennbar.
 - Sommerlicher Wärmeschutz einfach gewährleisten

Wärme- und Kälteerzeugung

Im Zusammenhang mit der geplanten Arealentwicklung muss für die bestehende Heiz- und Energiezentrale mit Seewasserversorgung ein neuer Standort gefunden werden (→ Beilage 2.2). Für das vorliegende Verfahren wird davon ausgegangen, dass die **Wärme- und Kälteversorgung** künftig mittels Seewasserefassung oder Erdwärmenutzung sichergestellt werden kann. Eine Vertiefung der Energie- und Wärmeherzeugung (inkl. allfälliger übergeordneter Quartiersversorgung) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Ein diesbezügliches Gesamtkonzept wird in den nachgelagerten Planungsstufen mit den Partnerinnen von Stadt und Kanton vertieft ausgearbeitet. Jedoch sind einerseits **Photovoltaik-Anlagen** vorzusehen. Als Mindestfläche für das vorliegende Verfahren wird in Anlehnung an die MuKEN 2014 min. 6.0 m² PV-Modulflächen auf 100 m² Energiebezugsfläche auf Dach- und / oder an Fassadenflächen vorgegeben. Dabei ist auf eine geringe Eigenverschattung zu achten. Andererseits sind anhand Erfahrungswerte ausreichend grosse **Technikflächen** (→ Kap. 6.6), vertikalen und horizontalen Installationsflächen und eine unterirdische Energiezentrale mit 400m² NF SIA 416 auszuweisen sowie hier der Ersatz von Maschinen/Grossgeräten stufengerecht zu gewährleisten.

#Aufgabe

Den Planungsteams wird empfohlen, sich bereits sehr früh mit den Anliegen der Nachhaltigkeit und Energieerzeugung mittels PV auseinanderzusetzen. Die konzeptionelle Umsetzung der angestrebten Anforderungen ist nachzuweisen. Für die Bearbeitung der Aufgabe steht den Planungsteams ein Experte zur Verfügung. Es wird dringend empfohlen, den Kontakt zu einem möglichst frühen Zeitpunkt zu suchen und einen Termin zu vereinbaren. Im Rahmen der Vorprüfung wird die Zielerreichung qualitativ und quantitativ überprüft.

6.8 Brandschutz und Rettung

Brandschutz und Rettung

Der bauliche sowie der technische **Brandschutz** können einen massgeblichen Einfluss auf die Gestaltung sowie die Organisation von Bauten und Freiräumen haben. Im Allgemeinen gelten die Vorgaben der Brandschutzvorschriften (2015) der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (→ www.bsvonline.ch/de/). Im vorliegenden Verfahren müssen die nachfolgenden Eckpfeiler stufengerecht berücksichtigt werden, damit die grundlegenden Anforderungen eingehalten werden können und die Umsetzbarkeit der notwendigen brandschutztechnischen Massnahmen möglich sind:

- Einstufung der Gebäude in die Gebäudekategorie nach VKF-Brandschutznorm 1-15
- Mindestabstände zwischen Gebäuden gemäss BSR 15-15 müssen berücksichtigt werden.
- Definition Feuerwiderstand Tragwerk, Wänden und Geschossdecken nach VKF BSR 15-15

- › Materialisierungsvorgaben nach VKF BSR 14-15, insb. für horizontale und vertikale Fluchtwege sowie Anforderungen an die Fassaden.
- › Fluchtwegkonzept mit ausreichend vertikalen Fluchtwegen. Ab 900 m² Geschossfläche müssen mindestens zwei Treppenhäuser vorgesehen werden. Die Treppenhäuser müssen so platziert werden, dass zum einen die Fluchtweglängen im Geschoss eingehalten werden und zum anderen im Ausgangsgeschoss ein direkter Ausgang ins Freie vorhanden ist (VKF BSR 16-15).
- › Richtige Dimensionierung der Fluchtwegbreiten bei Räumen mit mehr als 200 Personen nach VKF BSR 16-15.
- › Bei Räumen, wie z.B. Atrien, Räumen mit grosser Personenbelegung (> 300 Personen), oder bei Einstellhallen (> 600 m²) im UG muss eine Entrauchung möglich sein. Entweder durch direkt ins Freie führende Zu- und Abströmöffnungen oder via ausreichend dimensionierte Schächte (z.B. maschinelle Entrauchung). Definition der RWA nach VKF BSR 21-15.
- › Bei der Freiraumplanung sind die Vorgaben bzgl. der Feuerwehzufahrten gemäss Bebauungsplan zu berücksichtigen. Die Feuerwehzufahrten entsprechen den Anforderungen der Feuerwehr der Stadt Zug und der FKS. Grundlage dafür ist die «Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» (Beilage 4.17).

Die konzeptionelle Einhaltung der Vorgaben bezgl. Brandschutz und Feuerwehrintervention ist für die beiden Ebenen Städtebau und Gebäude jeweils stufengerecht aufzuzeigen und damit der Nachweis der generellen Machbarkeit und Bewilligungsfähigkeit zu erbringen.

#Aufgabe

6.9 Weitere Rahmenbedingungen

6.9.1 Baugrund, Altlasten und Wasser

Es liegt eine Baugrunduntersuchung vor (→ Beilage 4.9), welche als Arbeitsunterlage abgegeben wird und stufengerecht zu berücksichtigen sind. Die Baugrundsichten können in fundationstechnischer Hinsicht generell wie folgt beurteilt werden:

Tragwerk und
Baugrund

- › Die lockeren bzw. weichen Deckschichten der **künstlichen Aufschüttung und des Bachschutts** sind hinsichtlich der Tragfähigkeit als Fundationsschicht ungeeignet, da zu grosse Setzungen bzw. Setzungsdifferenzen zu erwarten sind.
- › Die **Bachdeltaablagerungen** westlich der Artherstrasse zum See hin sind aufgrund ihrer lockeren Lagerung stark kompressibel und damit erfahrungsgemäss für Flachfundationen ungeeignet.
- › Die mitteldicht bis dicht gelagerten **randglazialen Ablagerungen** verfügen über gute Tragfähigkeitseigenschaften und sind als mässig bis wenig kompressibel einzustufen. Sie eignen sich daher zur Aufnahme von Fundamentlasten.

Die bestehenden Gebäude sind vermutlich überwiegend in den randglazialen Ablagerungen fundiert. Diese randglazialen Ablagerungen bieten gute Voraussetzungen für Einzel- und Streifenfundamente sowie für Plattenfundationen. Sollten Gebäudeunterkanten im Bereich von künstlichen Aufschüttungen und Bachschutt zu liegen kommen, sind zusätzliche Massnahmen, wie beispielsweise Materialersatz, übertiefte Fundamente oder kurze Überbrückungspfähle, erforderlich. Generell sind nach Vorliegen eines definitiven Projekts Flachfundationen mit entsprechenden Nachweisen bzw. Setzungsabschätzungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen Bettungs-, Belastungs- und Steifigkeitsverhältnisse zu prüfen.

Das Bauwerk ist gemäss den Bestimmungen der Tragwerksnormen des SIA zu erstellen. Der Projektstandort liegt in der **Erdbebenzone Z1** und ist bezüglich Erdbebeneinwirkung der **Baugrundklasse C** nach SIA 261 zugeordnet.

Im Projektperimeter ist im **Kataster der belasteten Standorte (KbS)** nicht eingetragen, weshalb weder Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen zu erwarten und auf vorliegender Planungsstufe keine besonderen Massnahmen zu treffen sind.

Altlasten

Der Projektperimeter liegt im **Gewässerschutzbereich A_u** (→ Beilage 3.7 und 4.9). Gemäss der kant. Grundwasserkarte liegt der mittlere Wasserspiegel im Projektareal seeseitig der Artherstrasse etwa auf Niveau Zugersee (Kote Mittelwasser 413.58 m ü.M., Hochwasser 414.46

Grundwasser

m ü.M.) und bergseitig entlang der Eisenbahnlinie etwa auf Kote 422.00 m ü.M. Einbauten unterhalb des Mittelwasserspiegels sind im Gewässerschutzbereich Au generell nicht erlaubt bzw. nur mit Ausnahmegewilligungen und einer Reduktion der Durchflussskapazität von max. 10 % gegenüber dem unbeeinflussten Zustand.

Retention, Verdunstung und Versickerung

Das im Projektperimeter anfallende, nicht verschmutzte Regenabwasser von Dachflächen, Plätzen und Gehwegen anfallende Meteorwasser und ähnlichen Flächen muss gemäss Gewässerschutzgesetz und nach Vorgaben im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Zug in geeigneter Weise innerhalb desselben soweit möglich und sinnvoll gespeichert, verdunstet und versickert werden. Entsprechend sind geeignete und ausreichend **Retentions-, Verdunstungs- und Versickerungsanlagen** vorzusehen (Kaskadenprinzip!). Wie aus der Baugrunduntersuchung hervorgeht, eignen sich die aufgeschlossenen geologischen Schichten aufgrund ihrer mässig bis guten Durchlässigkeit und dem Hochwasserspiegel in 7.00 – 11.00 m Tiefe generell gut für die Versickerung. Weiter ist die **Flächenversiegelung auf das funktional und betrieblich notwendige Minimum** zu beschränken (Oberflächenabfluss mitberücksichtigen!).

Mänibach

Parallel zur Mänibachstrasse fliesst in einem künstlichen Bachbett von ca. 2.00 m Breite der **Mänibach** vom Zugerberg hinunter. Im Bereich des Projektperimeters unterquert er eingedolt die Mänibach- und Artherstrasse und mündet in den See. Im Bereich des ehemaligen Kantonsspitals Zug hat der unterirdische Kanal einen Querschnitt von ca. 2.0 x 2.0m und liegt knapp unter der Oberfläche. Eine Vergrösserung des Kanals oder eine Offenlegung ist nicht vorgesehen. Der Kanal ist jedoch in seinem Bestand zwingend zu erhalten.

Hochwasser

Gemäss Gefahrenhinweiskarte des Kantons Zug liegt das ehemalige Kantonsspital im **Hochwasserbereich des Mänibach**. Das Hochwasserrisiko liegt im gelben Bereich gemäss kant. Gefahrenhinweiskarte und wird also als gering eingestuft. Besondere Massnahmen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sind nicht notwendig.

6.9.2 Ver- und Entsorgung

Medienschliessung

Es besteht eine vollständige **Erschliessung sämtlicher Medien** der Ver- und Entsorgung bis zur Perimetergrenze. Sämtliche bestehenden Werkleitungen sind in den abgegebenen Grundlagen ersichtlich (→ Beilage 2.1).

Abfallentsorgung und -logistik

Die **Abfallentsorgung und -logistik** soll die Lebens- und Wohnqualität der Bewohner:innen, Besucher:innen und Arbeitnehmenden nicht negativ beeinflussen und einen möglichst effizienten und wirtschaftlichen Betrieb des neuen Quartierbausteins bzw. der Baufelder erlauben.

Sämtlicher **Hauskehricht**, muss gemäss Konzept des ZEBA in UFC (Typ Baléro Villiger) entsorgt werden. Dies betrifft sowohl die Wohnungen als auch das Gewerbe / Hotel / Freizeitflächen. Die nötige Anzahl UFC's gemäss Wohneinheiten (90WE pro UFC) oder gemäss Anzahl Arbeitsplätze ist gemäss →Beilage 3.10 zu bestimmen und am im Bebauungsplan bezeichneten Standort oder in Kombination mit der Quartiersammelstelle anzuordnen. **Grüngut** ist in Roll-Containern oder wenn gewünscht ebenfalls in zusätzlichem UFC zu entsorgen (System z.B. Liftomat Villiger). Speiseabfälle der Gewerbe-, Arbeits-, Hotel- und Publikumsnutzungen müssen separat entsorgt werden (→Merkblatt Kanton Zug, Amt für Umwelt: «Merkblatt zur Entsorgung von Speiseresten aus Gastrobetrieben»). Für **Papier** gibt es eine monatliche Papiersammlung oder die Möglichkeit der Entsorgung beim Ökihof. Dazu können Rollcontainer verwendet werden. Sämtlicher Karton muss im Ökihof entsorgt werden, es findet keine Abholung statt.

Hinsichtlich der bestehenden **Quartiersammelstelle** an der Mänibachstrasse soll geprüft werden, ob diese an bestehender oder anderer an geeigneter Stelle im Perimeter des Quartierplans ersetzt und in die Umgebungsgestaltung integriert werden kann. Es handelt sich um 5 Unterflurcontainer (Typ Baléro Villiger): 1x Glas weiss (5m³); 2x Glas grün (5m³); 1x Glas braun (5m³); 1x Alu/Weissblech (6m³).

6.9.3 Etappierung

Etappierung

Im Projektperimeter ist keine Etappierung vorzusehen.

6.9.4 Hindernisfreies Bauen

Es gelten die **Anforderungen für hindernisfreies Bauen** nach Art. 22/23 BauG und Art. 86/87 BauV. Zur Anwendung gelangen weiter die Anforderungen der SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» (Hochbau) und der VSS-Norm SN 640 075 «Hindernisfreier Verkehrsraum».

Hindernisfreies
Bauen

6.9.5 Zivilschutz

Die **Neubebauung** ist grundsätzlich **schutzraumpflichtig**. Eine Planung wird nicht verlangt. Auf der vorliegenden Planungsstufe gilt es jedoch stufengerecht zu berücksichtigen, dass Untergeschosse so geplant werden, damit sie im Rahmen der Detailprojektierung zu Schutzräumen ausgestaltet werden könnten (→ TWP 84).

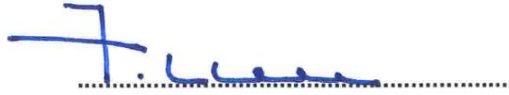
Schutzraumpflicht

7 Genehmigung

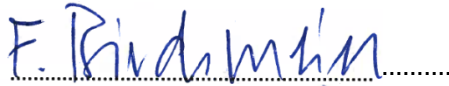
Genehmigung

Vom Beurteilungsgremium genehmigt: Freitag, 17. März 2023

Florian Weber



Eliane Birchmeier



Urs Kamber



Julia Denfeld Hahn



Murat Saydam



Yves Diacon



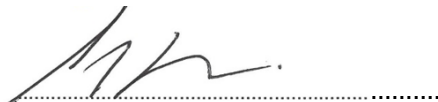
Gabriela Barman-Krämer
(ERSATZ)



Markus Disteli
(ERSATZ)



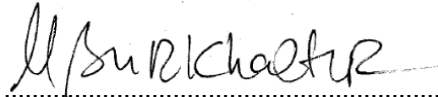
Michael Breitenmoser
(ERSATZ)



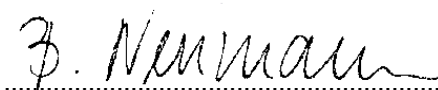
Roger Boltshauser



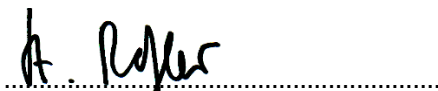
Marianne Burkhalter



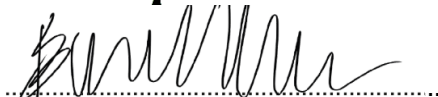
Bettina Neumann



Stefan Rotzler



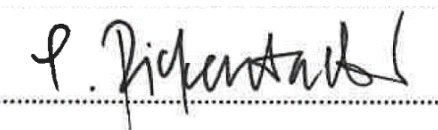
Barbara Holzer



Michael Schneider



Lea Rickenbacher
(ERSATZ)



Anhang 1_Adressliste Expert:innen (Beratung gem. Ziff. 3.4)

Hotel & Gastro & Spa

Kannewischer Management AG
Dr. Stefan Kannewischer Betrieb
Jürgen Kannewischer, Technik
Chamerstrasse 52
6300 Zug
+41 41 726 53 83
stefan.kannewischer@kannewischer.com
juergen.kannewischer@kannewischer.com

Event & Kultur

Pointbreak Events GmbH
Micha Federle
Bachstrasse 9
8038 Zürich
+41 44 500 96 61
micha@pointbreak.group

Mobilität

Trafiko AG
Christoph Zurflüh
Kastanienbaumstrasse 301
6047 Kastanienbaum
+41 41 252 07 07
christoph.zurflueh@trafiko.ch

SIA2040 & greenproperty

Lemon Consult AG
Jules Petit
Sumatrastrasse 10
8006 Zürich
+41 44 200 77 47
petit@lemonconsult.ch

Anhang 2_Aufteilung der Teilleistungen für die Weiterbearbeitung

Teilleistungen (Verhandlungsgrundlage)

SIA 102 Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten *		Anteil	Anteil HRS	Total
Stufe 1 (Projektierung)				
4.31	Vorprojekt	7.0 %	2.0 %	9.0 %
4.32	Bauprojekt	17.0 %	4.0 %	21.0 %
4.33	Baubewilligungsverfahren	2.0 %	0.5 %	2.5 %
Zwischentotal		26.0 %	6.5 %	32.5 %
Stufe 2 (Ausschreibung und Realisierung)				
4.41	Ausschreibung	9.0 %	9.0 %	18.0 %
4.51	Ausführungsplanung	15.0 %	1.0 %	16.0 %
4.52	Ausführung	6.0 %	23.0 %	29.0 %
4.53	Inbetriebnahme, Abschluss	0.5 %	4.0 %	4.5 %
Zwischentotal		30.5 %	37.0 %	67.5 %
Total		56.5 %	43.5 %	100.0 %

* sinngemässe Regelung für Leistungen und Honorare des Landschaftsarchitekten Ordnung SIA 105

Stundenmitteltarif

- Stundenmitteltarif = CHF 135.-

Anhang 3_ Projektbeschrieb Stufe 1

(Auszug Stufe 1b)

Qualität des Gesamtkonzepts

Das Konzept «Süd-See Zug» schlägt ein durchgrüntes, lebendiges Stadtquartier am See vor und nimmt die einmalige Gelegenheit, Stadtleben 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 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 zukunftssträchtig positioniert. 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 Antworten 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 preisgünstigen Wohnraum erfüllt.

Funktionalität der Beziehungen zwischen den Baubereichen

Die vorgeschlagene, haptisch anmutende Verwebung 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 Wettbewerbsstufe destilliert 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 Zusammen-

wirken «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 Labels, sondern ein überall 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 ausgesparten grosszügigen Baumtröge. Die spezielle 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 Bewilligung 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 Veloabstellanlagen fehlt eine eigenständige Erschliessung der unterirdischen Velokeller.

Denkmalpflege

Die Positionierung, Gestaltung und Einbindung der Neubauten nimmt angemessen 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.