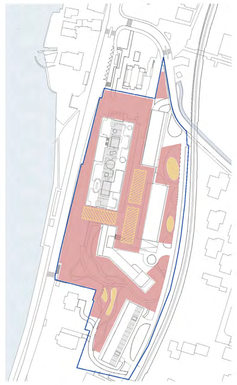
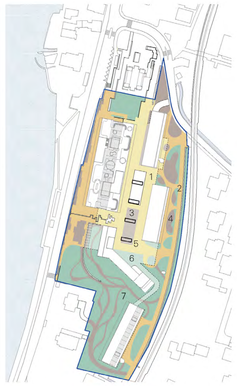



N
W
E
S
Kaserne
Zeughaus
Kantonsschulstrasse
Seestrasse
Stadthof
Bahnpromenade
Hafenstrasse
Hafenbecken 2
Hafenbecken 1
Casinopark
Parkweg
Parkplatz
Zollstrasse
Zollhaus
Zollhausweg
Zollhausplatz
Zollhausstrasse
Zollhausbrücke
Zollhausbrücke
Zollhausbrücke



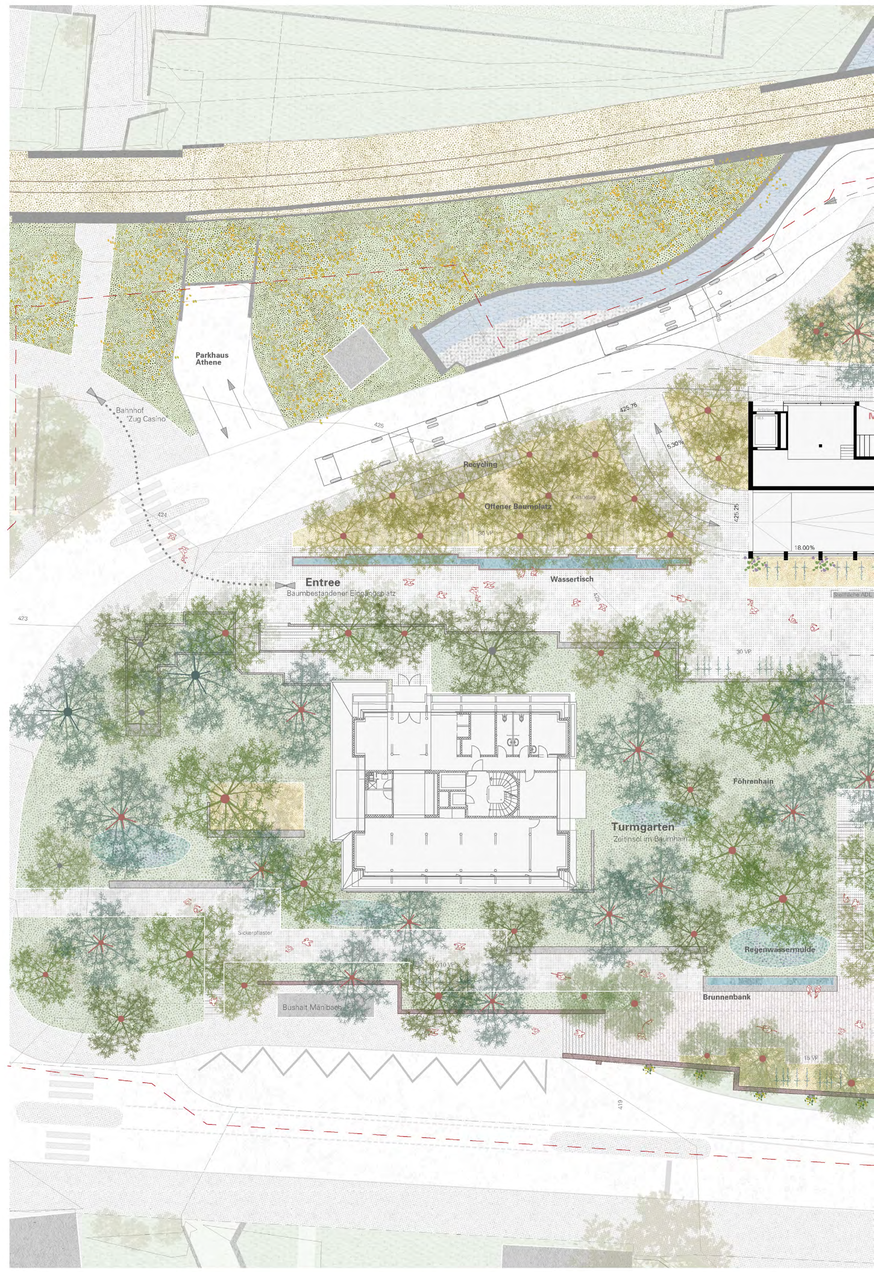


Spiel- & freiflächen
10.800 m²



Nicht-versiegelte Flächen

Perimeter	21'944m²
Fussabdruck Gebäude	5'550m²
sickerfähige Beläge	**Total: 9'110m²**
sickerfähige Pflaster-/Plattenbeläge, Sickerasphalt	
1. unterbaut	2'050m²
2. nicht unterbaut	
3. unterbaute Kiesflächen	
4. nicht unterbaute Kiesflächen	2'330m²
5. Erdkerne für Ableitung Oberflächenwasser	
Grünflächen	**Total: 6'420m²**
6. unterbaut	920m²
7. nicht unterbaut	
versiegelte Flächen	864m²



Erdgeschosse & Umgebungsplan 1:200

Lebendige Freiräume mit identitätsstiftenden Wasserszenen

Die subtil komponierte Freiraumgestaltung bildet das räumlich-atmosphärische Gerüst für die innovative Arealentwicklung, die unterschiedliche Architekturen und vielfältige Nutzungen zusammenführt. Die lebendigen Freiräume bieten Aktion und Erholung und verbinden Naturhaftigkeit mit der Urbanität eines pulsierenden Stadtquartiers.
Der radikal klimaökologisch gestaltete Freiraum fokussiert mit Entsiegelung und Regenwasserkreisläufen auf die Prämissen der Schwammstadt und verknüpft diese mit einem hitzemindernden, biodiversvielfältigen Pflanzenkleid mit einem grossen Baumkronendeckungsgrad. Zusammen mit vielfältigen Biotopstrukturen wird ein hoher ökologischer Mehrwert für Flora und Fauna geschaffen. Der durchgängige Arealboden ist als schwerlasttaugliches Sickerpflaster ausgebildet, in diesen eingelassen sind Kiesflächen und fugenreiche Plattenbeläge. Mittels einem intelligenten Belagsrelief wird Oberflächenwasser in leicht abgesenkten Regenwassermulden gespeichert und verzögert in den Untergrund versickert.

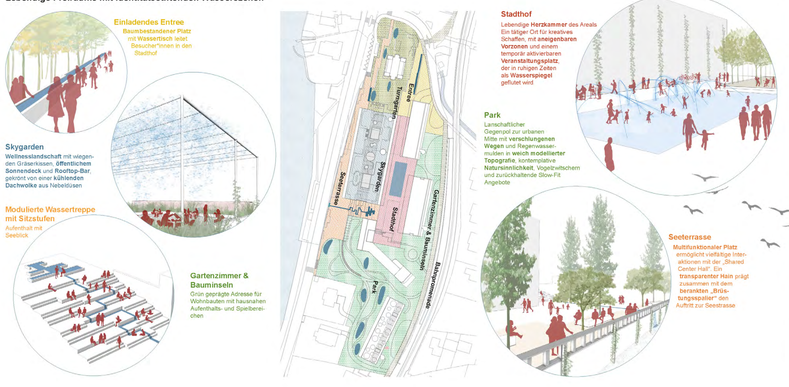
Identitätsstiftende Wasserszenen machen den Ort einzigartig und schaffen einen hohen Wiedererkennungswert. Sie zeichnen Zugänge und Plätze atmosphärisch aus und regen durch unterschiedliche Aggregatszustände und Geräusche die Sinne an: sprudelnd, plätschernd, fliessend, spiegelnd oder als kühlende «Nebelwolke» mit Fernwirkung.
Die urbane Mitte wird durch einen Parkgürtel gerahmt, der mit situativen Baumszenen den Teilräumen jeweils ihre eigene Silhouette und Farbigkeit verleiht. Zur Bahn wird mit einem landschaftlichen Baumsaum ein grüner Rücken ausgebildet. Im Wechselspiel dazu öffnet seeseitig ein transparenter Hain Blicke in die Weite. Die standortbezogene Artenwahl bezieht sich auf die ortsprägenden Hangwälder des Zugerbergs und verdichtet diese mit klimaresilienten Parkbäumen zu einer malerischen Kulisse. Als verbindende Leitbaumart schaffen Eichen-Varietäten eine übergeordnete Kontinuität.

Zur Männibachstrasse bildet ein baumbestandener Platz mit einem Wassertisch ein einladendes Entrée und leitet die Besucher*innen in den Stadthof, der lebendigen Herzkammer des Areals. Ein tätiger Ort für kreatives Schaffen, mit aneigenbaren Vorzonen und einem temporär aktivierten Veranstaltungsplatz, der in ruhigen Zeiten als Wasserspiegel geflutet wird. Die Baumhalle bietet schattige Aufenthaltsbereiche und vermittelt räumlich über eine Stufenanlage zum höher gelegenen Hotel.
Der Stadthof öffnet sich über eine modulierte Wassertreppe mit Sitzstufen zur Seeterrasse. Diese ermöglicht als multifunktionaler Platz vielfältige Interaktionen mit der «Shared Center Hall» und bietet Aufenthalt mit Seeblick. Ein Hain aus schlanken Säulen- und niederen Schirmbäumen prägen zusammen mit dem beranken «Brüstungsspalier» den Auftritt zur Seestrasse. Mittels einem in die Pergola eingebundenen Lift wird eine hindernisfreie Verbindung zwischen den Hauptebenen hergestellt.

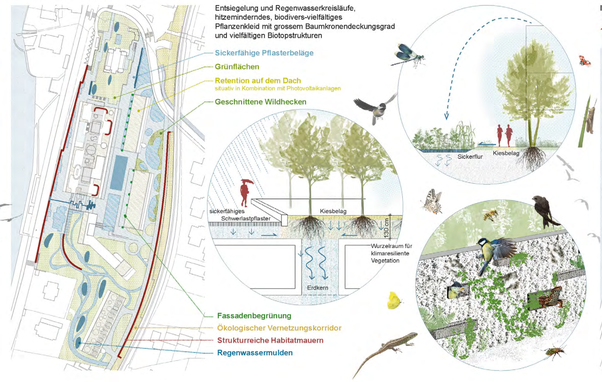
Im weich modellierten Park schmiegen sich verschlungene Wege und Regenwassermulden in die Topografie und binden die alten Bäume ein. Kontemplative Naturstimmung, Vogelzwitschern in den Baumkronen und zurückhaltende Slow-fit-Angebote bilden einen landschaftlichen Gegenpol zur urbanen Mitte. Locker eingestreute Parkkissen bilden einen Zwischenhorizont und geben den Hotelzimmern eine angemessene «Privacy». Um das Hochhaus wird der Park im Duktus der 1970-er Jahren weitergestaltet und mit zeittypischen Kiefern verdichtet.
Die von Bauminseln gesäumte Bahnpromenade bildet eine Wegverbindung zu den Bahnstationen und verleiht den Wohnbauten eine grüngeprägte Adresse mit hausnahen Spielbereichen. Damit das Areal vom Fahrverkehr freigehalten werden kann, wird die Anlieferung lateral an der Männibachstrasse angeordnet. Eine strukturreiche Habitatmauer vermittelt zur hohen Stützmauer entlang der Bahnlinie und stärkt den ökologischen Vernetzungskorridor von übergeordneter Bedeutung.

Die Dachlandschaft wird als fünfte Fassade mit Solarplantagen und nutzbaren Dachgärten ausgebildet. Der reich konturierte Skygarden in der Beletage verbindet nischenreiche Wellness-Landschaft mit öffentlichem Sonnendeck und Rooftop-Bar mit Panoramablick. Der luftig-helle, mit wiegenden Gräserkissen und aromatischen Kräutern bepflanzte Garten wird von einer kühlenden Dachwolke aus Nebeldüsen gekrönt, die mit ihrer zeichenhaften Fernwirkung über das Areal hinauswirkt.
Das durch die Spitalnutzung stark überformte Gelände wird «re-modelliert» und dem ursprünglichen Terrainverlauf folgend als Kaskade von Platzebenen terrassiert. Zur Verbesserung der hindernisfreien Durchwegung wird die Bahnpromenade am Hochpunkt leicht abgesenkt und mit einer vorgelagerten Habitatmauer bahnseitig abgefangen. Im Park folgt das weich modellierte Terrain dem Bestand und schmiegt sich an den erhaltenswerten Baumbestand.

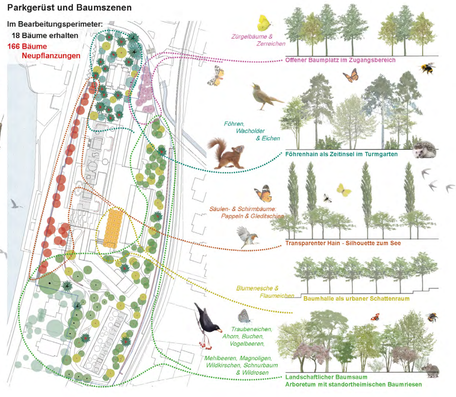
Lebendige Freiräume mit identitätsstiftenden Wasserszenen

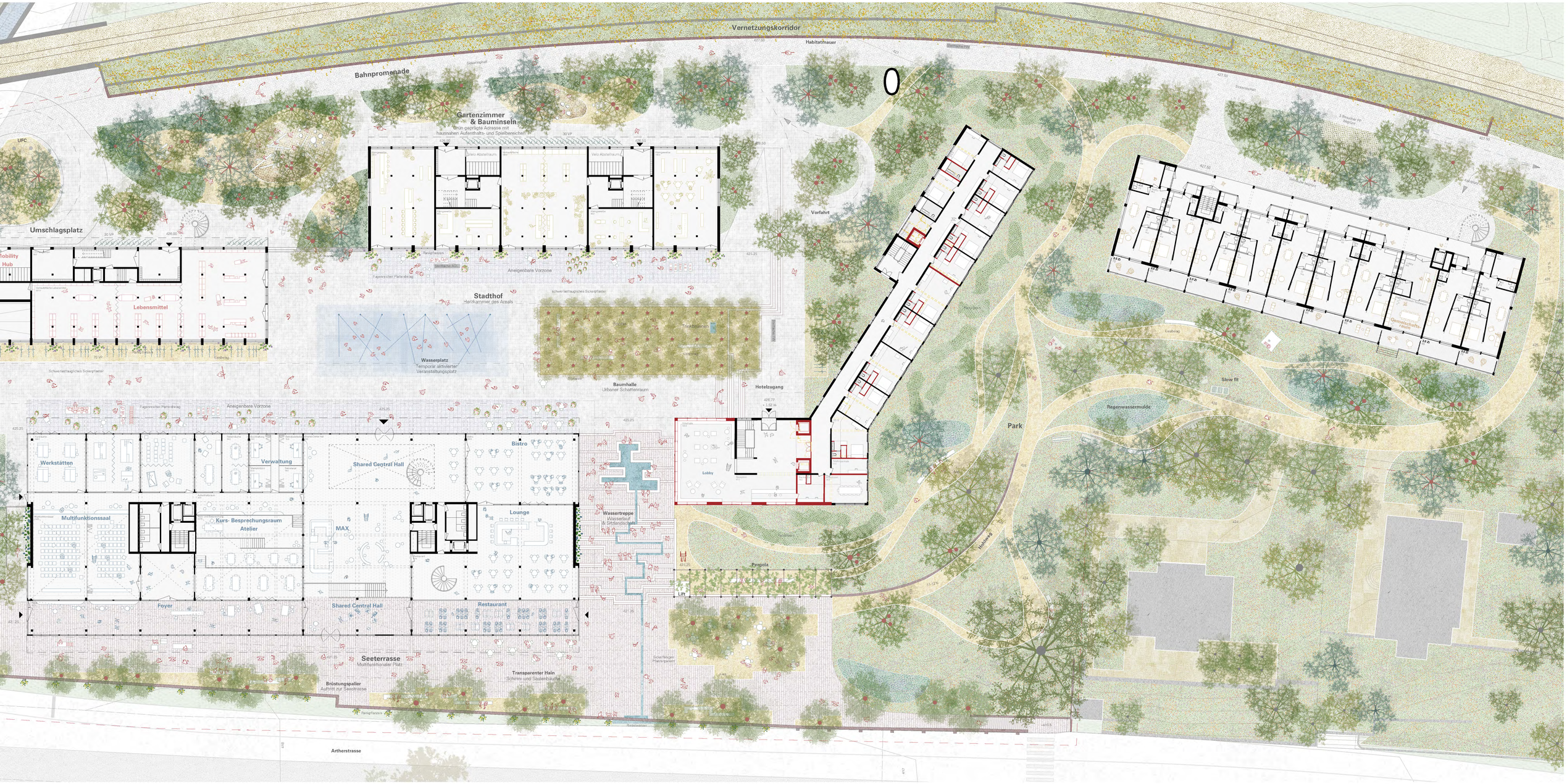


Klimaökologischer Leuchtturm



Parkgerüst und Baumszenen





Mobilität

Mit der Umsetzung des Projektes «Süd-See Zug» soll eine nachhaltige Mobilität der Mieter:innen, der Arbeiter:innen und der Besucher:innen unterstützt werden. Diese sollen durch Gestaltung und Angebot Mobilitätsdienstleistungen vorfinden, die genutzt werden können, ohne ein eigenes Auto zu besitzen. Im Zielbild zur Arealentwicklung wurden 5 Stossrichtungen definiert, die in diesem Projekt wie folgt umgesetzt werden:

ÖV und Veloverkehr fördern
Im Projekt besteht eine direkte und attraktive Anbindung an die bestehende Bushaltstelle Männibach. Für die Querung der Kantonsstrasse kann eine sichere Querung mit Fussgängerstreifen und Mittelinsel genutzt werden. Um die S-Bahn-Station Casino optimal anzubinden steht ein Fusswg parallel der S-Bahntrasse zur Verfügung. Auf der Männibachstrasse sehen wir neben der Zufahrt zum Parkhaus Athene eine Querungshilfe mit Mittelinsel vor.
Auf dem Areal sind eine Vielzahl von attraktiven Veloabstellanlagen verteilt. Es bestehen kurze Wege zwischen dem jeweiligen Ziel und der Veloparkierung. Diese wurde so angeordnet, dass praktisch alle Abstellmöglichkeiten wettergeschützt sind. Für die Mieter stehen gesicherte und wettergeschützte Veloabstellanlagen in der Tiefgarage oder im Aussenbereich zur Verfügung. Veroladestationen sind ebenfalls vorgesehen. In der Tiefgarage im Veloabstellraum steht ein Servicebereich mit Werkzeugen und einer Luftpumpe zur Verfügung, der individuell genutzt werden kann. Es steht ausreichend Platz für Sondervelo und Kinderanhänger zur Verfügung.

Passendes Angebot für den MIV
Für den MIV steht ein angemessenes und vielfältiges Angebot zur Verfügung. 73 Parkfelder für Mieter und Besucher befinden sich in einer Tiefgarage unter dem Areal. Weitere Parkfelder stehen im Parkhaus Athene zur Verfügung. Das Wohnhaus im Süden des Areals hat eine eigene Tiefgarage, die über einen Tunnel an die Haupttiefgarage angebunden ist. Der zentrale Freiraum wird frei vom MIV gestaltet. Beim geplanten Hotel besteht eine einfache Vorfahrt zum Ein- und Auschecken.

Sharing Angebote
Im Gebäude C1 bei der Männibachstrasse ist ein MobilityHub vorgesehen. Hier werden Sharing Angebote für Velos, Lastenvelos, E-Bikes und Mobility angeboten. An den Hub angrenzend gibt es einen weiteren Raum mit Paketboxen. Die Mieter:innen und Gäste werden über die verschiedenen Mobilitätsangebote informiert.

Kurze Wege
Mit der MIV-verkehrsfreien Gestaltung stehen kurze und attraktive Wege und Flächen für den Aufenthalt im Areal oder auch auf dem Weg zum See, zum Bus oder zur S-Bahn zur Verfügung. Die Anlieferung für das Areal erfolgt über eine zentrale Anlieferung im Gebäude C1. Dadurch wird der Anlieferverkehr mit Lastwagen möglichst früh auf dem Areal abgeholt und die Bahnpromenade von diesem entlastet. Der Lieferverkehr kann ohne Rangieren (hohe Verkehrssicherheit) den Lieferbereich anfahren und verlassen. Die Warenverteilung erfolgt unterirdisch über die Tiefgarage.

Möglichkeiten für E-Mobilität
In den Veloabstellräumen und in der Tiefgarage sind Lademöglichkeiten für E-Velos und Elektroautos vorgesehen. Diese können von Mietern und Gästen genutzt werden. Für Gäste besteht zusätzlich die Möglichkeit das E-Bike im MobilityHub zu laden.

«Seepavillon»

Im Zentrum des zukünftigen Areals steht an der Hangkante vom Zugerberg zum Seebecken, der grosse 'Pavillon' als ikonografisches, zweigeschossig aufgebautes Gebäude zwischen Stadthof und Seeterrasse. Durch seine aussergewöhnliche Dimension und stark ausgeprägte horizontale Gliederung, markiert der Pavillon charakteristische Präsenz im neu geplanten Areal und auf die nähere und weitere landschaftliche Umgebung.

Mit seiner programmatischen Bedeutung als Arbeits-, Sport- und Freizeitort für die Arealbewohnerinnen, die Zugerinnen und die zukünftigen Gäste, bestimmt er zu einem hohen Masse, über den Erfolg und die breite Akzeptanz der zukünftigen Stadtentwicklung. Gleichzeitig spiegelt der Pavillon in seiner Ausprägung die städtebauliche und landschaftliche Dimensionen seines Kontextes und reflektiert die Massstäblichkeit der Landschaft als die Körnigkeit der städtebaulichen Elemente seiner Umgebung. In der Tradition der historisch gewachsenen Institutions- und Industriegebäude am Fusse des Zugerbergs, führt der Seepavillon diese städtebauliche Typologie weiter und markiert mit seiner Mischnutzung aus Gastronomie, Sport, Wellness und vielfältigem Arbeitsraum einen programmatischen Markstein für die Zukunft der ansässigen Bevölkerung und ihrer Gäste.

Stadthalle, Bistro & Werkstätten
Die Besucherin betritt den Seepavillon über die wettergeschützte Hauskante in die Stadthalle. Dieser vertikal inszenierte, halböffentliche Raum stellt räumliche und funktionale Beziehungen zu allen Programmbestandteilen im Haus her und verschafft eine übergeordnete Orientierung zwischen Stadthof und Seeterrasse. Der Multifunktionale Raum kann ebenso von allen Programmbestandteilen bespielt und benutzt werden und bietet eine skalierbare und flexible Nutzungsgestaltung.
Das Bistro der Restauration befindet sich auf der Ebene des Stadthofes, bespielt den vorgelagerten Aussenraum und kann räumlich bis in die Stadthalle ausgedehnt werden. Die Werkstätten reihen sich von der Stadthalle ausgehend bis zum Arealeingang auf, sie verfügen alle über eine kleine Schaufensterfront zum Aussenraum und eine innenräumliche Beziehung zum Multifunktionsraum und der flexiblen Besprechungs- und Workshoplandschaft.

Foyer, Restaurant & Multifunktionsraum
Auf der Seeseite gelangen die Nutzerinnen von der Seeterrasse über das zukünftige Foyer in den Seepavillon. Die überhohe Seeseite des Gebäudes kann über ihre ganze Länge geöffnet werden und die diversen Aktivitäten und Nutzungen nach aussen tragen. Für den Multifunktionsraum, für die Workshoplandschaft und für das Restaurant mit Bar entstehen so Nutzungspotentiale die in der zukünftigen Programmierung ausgeschöpft werden können. Dank ihrer Ebenerdigkeit entstehen keine Zielkonflikte mit der Anzahl Personenbelegungen und in den entsprechenden Jahreszeiten kann auch die Seeterrasse als grosszügiger Aussenraum integriert werden.
Auf der unteren Ebene der Restauration befindet sich das Restaurant, welches in den Speisezeiten und für Anlässe aktiviert werden kann. Die grosse Gastronomieküche findet im Schanier zwischen dem Pavillon und dem Seehotel Platz, so dass auch der Bankettsaal direkt aus der Küche beliefert werden kann.

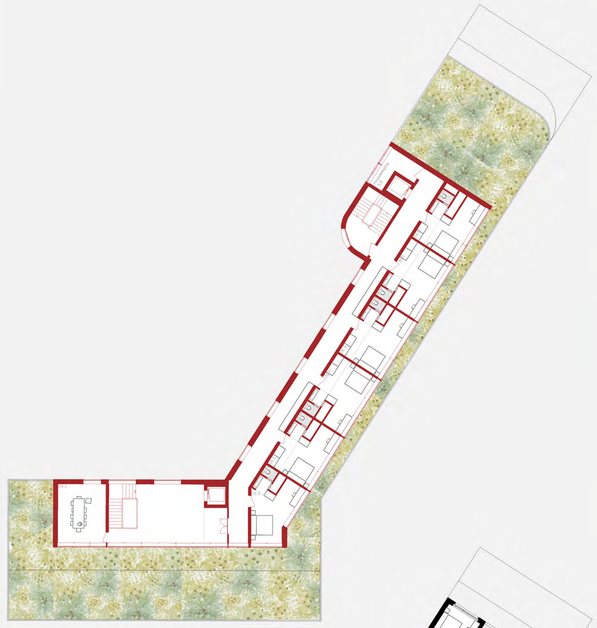
Bad, Sauna & Fitness
Über die Stadthalle gelangt die Besucherin in die erste Etage zum mittig gelegenen Empfang von Bad, Sauna und Fitness. Vom Empfang aus sind bereits alle Programmbestandteile dieses Geschosses sichtbar und erlauben eine einfache Orientierung über das Angebot. Entlang der Stadthofseite gelangen die Besucher über den Schmutzgang in die Wechselzone und danach im zentralen Bereich in die Bad- und Saunalandschaft. Die eindrückliche Atmosphäre mit den vielfältigen Blicken auf den Zugersee und zurück zum Zugerberg erlaubt einen räumlich bleibenden und für alle Zielgruppen erfahrbaren Zugang zu diesem einmaligen Angebot.

Infrastruktur
Dank seiner direkten Verbindung an das Arealuntergeschoss wird der Pavillon ideal in die Infrastrukturen vor Ort eingebunden. Mittel- bis Langfristig kann der das Gebäude dank seiner ausgeklügelten Tragstruktur und der flexibel und systemgetrennten Haustechnik auch für andere Nutzungen programmiert und umgebaut werden. Die eher tiefen Raumgrundrisse werden dank den beiden Elementen Stadthof & Hofbad auf sinnvolle Verhältnisse reduziert.



Sockelgeschoss 1:500





Hotel: 4. Attikageschoss 1:200



Hotel: 3. Regelgeschoss 1:200





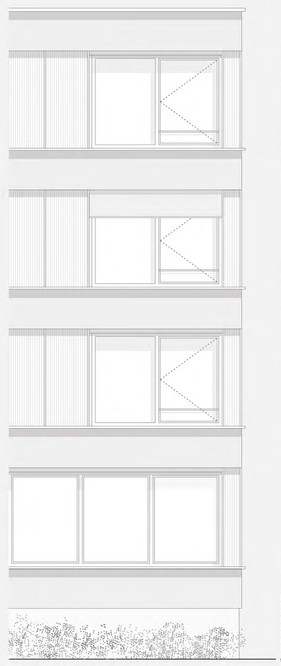
Hotelzimmer Type 1. 20 m²



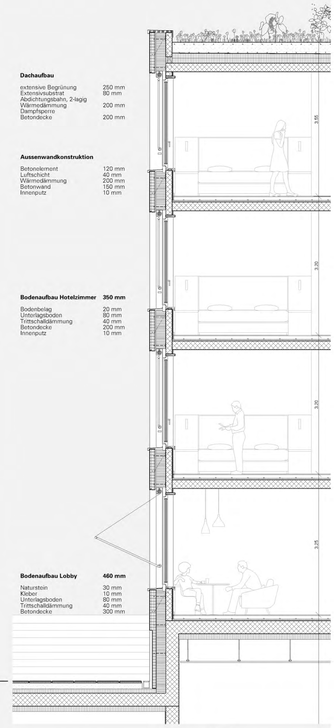
Hotelzimmer Type 2. 25 m²



Hotelzimmer Type 3. 30 m²



Hotel: 1&2. Obergeschoss 1:500



Dachaufbau

extensive Begrünung	250 mm
Extensivsubstrat	80 mm
Abdichtungsbahn, 2-lagig	
Trittschalldämmung	200 mm
Dampfsperre	
Betondecke	200 mm

Aussenwandkonstruktion

Betonelement	120 mm
Luftschicht	40 mm
Wärmedämmung	200 mm
Betonwand	150 mm
Innenputz	10 mm

Bodenaufbau Hotelzimmer 350 mm

Bodenbelag	20 mm
Unterlagsboden	80 mm
Trittschalldämmung	40 mm
Betondecke	200 mm
Innenputz	10 mm

Bodenaufbau Lobby 460 mm

Naturstein	30 mm
Kleber	10 mm
Unterlagsboden	80 mm
Trittschalldämmung	40 mm
Betondecke	300 mm

Hotel Konstruktionschnitt 1.50

Tragstruktur

Baugrund
Nach künstlichen Auffüllungen und Bachschuttablagerungen folgen randglaziale Ablagerungen, bestehend aus kiesreichen Partien, sandigen Bänken und moräneartigen Abschnitten. Die mitteldicht- bis dicht gelagerten, rand-glazialen Ablagerungen stellen einen gut tragfähige und mässig bis wenig setzungsempfindliche Schicht dar. Diese wird erst in einer grossen Tiefe von Seeablagerungen und einer Moräne unterlagert und ist für die Gründung der Gebäude nicht von Bedeutung.

Baugrube
Die Baugrube kann aufgrund der geringen Eingriffstiefe in den Untergrund mit maximal einem Untergeschoss rundum frei geböscht werden. Der mittlere Grundwasserspiegel wird nicht tangiert und ist somit für die Baugrube nicht von Bedeutung. Das in die Baugrube anfallende Meteorwasser kann mit einer offenen Wasserhaltung gefasst und abgeleitet werden.

Fundation
Die Gründung der einzelnen, einfach unterkellerten Baukörper in die in dieser Tiefe anstehenden randglazialen Ablagerungen erfolgt flach über eine Bodenplatte, welche im Bereich der Stützen entsprechend verdickt wird. Bei der Stadthalle ist im vorderen, südlichen Bereich ein partieller Bodenmaterialersatz von rund 1.00 bis 1.50 m Höhe erforderlich, da die tragfähige Schicht zum See hin etwas abtaucht.

Tragwerk
Die spezifisch auf die einzelnen Gebäude (B bis E) ausgelegten Tragwerke sind allesamt als flexible und nachhaltig umnutzbare Skelettbauten konzipiert worden.

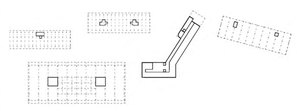
Das Obergeschoss der Stadthalle (B) wird mit Holz-Beton-Verbunddecken, zusammengefügt aus flächigen, unver-leimten Brettstapelelementen, welche schon im Werk überbetoniert werden, überdacht. Diese werden von in Gebäudequerrichtung über mehrere Felder spannenden Unterzügen gehalten. Durch Integration der umgekehrt T-förmigen Unterzüge in die Deckenebene treten die Träger nur noch um Höhe des Auflager in Erscheinung. Auf-grund der engen Stützenstellung in Gebäudequerrichtung beträgt dieses nur 20 cm. Die Stützen und Unterzüge werden in Beton schon im Werk vorfabriziert.

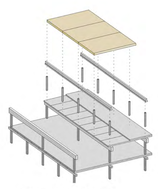
Über dem Erdgeschoss bestehen die Decken aus vorfabrizierten Halbfertigflachdeckenelementen, welche nach der Montage im statischen Verbund überbetoniert werden. Wegen der grösseren Spannweiten und somit Abfangung jeder zweiten Obergeschossstütze treten hier die vorfabrizierten Betonunterzüge mit 70 cm in Erscheinung. Im mittleren Bereich werden aufgrund der Nutzung die Decken als stützenfreie, kassettierte Trägerroste ausformuliert. Die partielle Decke über Unter- ist analog dem Obergeschoss, dabei aber rein mit vorgefertigten Betonelementen ausgebildet.

Das Tragwerk der Wohngebäude (C1 und C2) besteht aus punktgestützten Ortbetonflachdecken. Aufgrund des engen Stützenrasters resultieren Deckenhöhen von lediglich 16 cm. Die Stützen sind in Holz konzpiert, wodurch sich diese optimal in die nichttragenden Innen- und Fassadenwände integrieren lassen. In bauphysikalischer Hin-sicht ist auf die Decken eine Splittschüttung aufzubringen. Diese kann zugleich für die horizontale, systemgetrenn-te Verteilung der Elektroleitungen genutzt werden. Die präfabrizierten Balkonelemente werden auf Stützen abge-stellt und müssen somit nur noch schubsteif ans Gebäude angeschlossen werden.

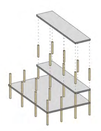
Das Gebäude mit den Alterswohnungen (E) ist als reiner Holzbau aufgebaut. Die primäre Struktur besteht aus quergespannten Doppelunterzügen in Brettschichtholz, welche seitlich an die regelmässig gesetzten Stützen ange-fügt werden. Quer dazu, also in Gebäudelängsrichtung, werden mit einer Splittschüttung versehenen Brettsperr-holzdecken darauf verlegt. Sämtliche Tragwerkselemente in Holz sind infolge Einwirkung aus Brandlasten unter Berücksichtigung des Abbrands auf eine Feuerwiderstandsdauer von 60 Minuten ausgelegt worden und können somit sichtbar belassen werden. In die Tragstruktur des Hotelgebäudes (D) mit seinen Hourdisdecken wird nur marginal eingegriffen. Die Verände-rungen bestehen aus dem westseitigen Anbau analog dem Bestandsstragwerk sowie dem Einbau von drei Liften.

Aussteifung
Die Aussteifung der Gebäudekörper gegen horizontal darauf treffenden Einwirkungen aus Wind- und Erdbeben-lasten erfolgt über die jeweils doppelt vorhandenen Kerne der Vertikalerschliessungen, welche in die als steifer Kasten ausgebildeten Untergeschosse eingespannt sind. Durch die Stabilisierung mit Stahlbetonkernen wird ein konzeptionell günstiges Erdbebenverhalten erreicht. Die symmetrische Anordnung führt zu einem positiven Schwingungsverhalten. Die leichten Deckenelemente haben bezüglich den Einwirkungen aus Erdbebenlasten inso-fern einen positiven Einfluss, als dass im Vergleich zu einer reinen Betonkonstruktion weniger Masse in Schwingung gebracht werden kann. Die schlanke Ausbildung des Aussteifungssystems gewährleistet eine hohe seismische Ver-formungskapazität und beschränkt zugleich die Einspannkräfte, die vom Kasten aufgenommen werden müssen. Beim Wohngebäude C1, wo nur ein zentraler Kern vorhanden ist, werden zwecks Verhinderung von Torsions-schwingungen die beiden Querwandfassaden zur zusätzlichen Stabilisierung herangezogen. Mit den drei neu eingefügten Liften beim Hotelgebäude (D) lässt sich die Gesamtstabilität ertüchtigen.

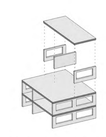




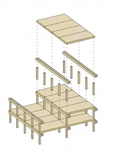
Strukturkonzept «Pavillon»



Strukturkonzept «Stadthäuser»



Strukturkonzept «Hotel»

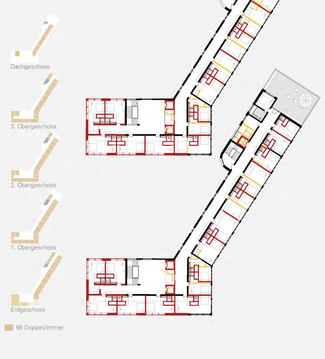


Strukturkonzept «SummerHouse»

«Seehotel»

Am südlichen Rand des zukünftigen Stadthofes befindet sich das neue Hotel am See. Die Transformation des ehemaligen Spitalflügels aus der klassischen Moderne der 1930er Jahren zu einem zeitgenössischen Hotel mit einem vielfältigen Raum- und Nutzungsangebot stellt im Zusammenhang mit den denkmalpflegerischen Aspekten; von der städtebaulichen Positionierung, über die architektonische Erscheinung, in die innere Erschliessung bis zum Erhalt der zeittypischen Raum- und Tragstrukturen. Wo immer möglich wird mit dem Bestand als Ressource gearbeitet und dieser in der bevorstehenden Entwicklung sichtbar und spürbar gemacht. Dem Hotelgebäude kommt als Identitätsträger und baugeschichtlicher Zeuge ein hoher Stellenwert zu; seine Konstruktionsweise in einer schlanken Struktur aus Ortbeton mit markanten, horizontalen Brüstungsbändern und einer grossflächigen Verglasung wird mit der Komplementierung des ehemaligen Flügelgebäudes zu einem städtebaulichen Solitär besondere Bedeutung zukommen. Die notwendigen baulichen Interventionen werden wo immer möglich mehrfach genutzt; sei es um die zukünftige Stabilität des Gebäudes zu gewährleisten oder die Bausubstanz für den nächsten Lebenszyklus technisch zeitgemäss zu ertüchtigen.

Die BesucherInnen des Hotels gelangen über die Vorfahrt zum gegenüber dem Stadthof leicht erhöhten Eingangsbereich. Dieser historisch überlieferte Raum wird mit einer Neubauschicht in Richtung See und Stadthof ergänzt, so dass sämtliche Programme im Erdgeschoss innerhalb des Kopfbaus untergebracht werden können. Im Anschluss an die Hotelreception befindet sich das Backoffice in Richtung Innen und die grosszügige Hotellobby nach Aussen. Leicht erhöht über dem Stadthof bietet die Lobby einen fantastischen Überblick über das gesamte Areal und aber auch einen ersten Eindruck von der einzigartigen Aussicht in das Zuger Seebecken.



«Stadthäuser - Haus an der Promenade»

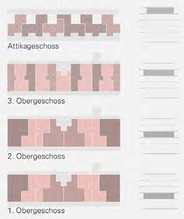
Die zwei Wohn- und Gewerbehäuser zwischen Stadthof und Bahnpromenade erhalten durch ihre städtebaulichen Stellungen quer zum Arealeingang und längs am Stadthof einen zentralen Charakter für die zukünftige Adressierung und Belebung des Areals. Die beiden länglichen und schmal geschnittenen Stadthäuser sind trotz ihrer morphologischen Ähnlichkeit zwei differenziert entwickelte Gebäude, deren architektonische Unterschiede sich aus ihrer Mikrolage im Areal und in Bezug zu den anderen Gebäuden und in Bezug auf die zukünftige Programmierung herausschälen. Das nördliche Laubenhaus bildet zusammen mit dem späteren zu entwickelnden Wohnhochhaus den architektonischen und ikonografischen Auftakt ins Areal. Das Laubenhaus verfügt über ein zweigeteiltes Erdgeschoss, welches auf der nördlichen Seite die Tiefgaragenein/ahrt, die Anlieferungsinfrastruktur und den Mobilitätshub für das Areal beherbergt und auf der südlichen Seite Raum für Gewerbe- und Verkaufsräume schafft. Mit seiner Stirnseite zum Stadthof ausgerichtet, bietet der rund 400m2 grosse, hohe Raum in der Nähe der zentralen Anlieferung eine ideale Infrastruktur für die zukünftige Entwicklung. In den Obergeschossen entsteht ein interessanter Mix aus eher konventionellen, günstigeren Wohneinheiten, die mit ihren jeweils öffentlichen Raumschicht über Lauben erschlossen werden und einer Serie aus Maisonette Wohnungen in den obersten zwei Geschossen, welche in Bezug auf ihre Lage und Grösse eher für exklusiveres Wohnen zur Verfügung stehen. Die Maisonette Wohnungen befriedigen ein immer stärkeres Bedürfnis zur inneren Verdichtung bei gleichzeitig der Möglichkeit einer Zielgruppe das Wohngefühl des Reihenhauses anbieten zu können.

Total

Wohnungen Miete normal		Wohnungen preisgünstig	
2x 1.5 Zi Whg. N	7%	4x 1.5 Zi Whg. PG	13%
9x 2.5 Zi Whg. N	33%	12x 2.5 Zi Whg. PG	41%
11x 3.5 Zi Whg. N	41%	4x 3.5 Zi Whg. PG	13%
5x 4.5 Zi Whg. N	19%	10x 4.5 Zi Whg. PG	33%
27 Wohnungen Miete normal		**30 Wohnungen preisgünstig**	

57 Wohnungen

Baufeld C1



Wohnungen preisgünstig	Wohnungen Miete normal
0x 1.5 Zi Whg. PG	0x 1.5 Zi Whg. N
8x 2.5 Zi Whg. PG	5x 2.5 Zi Whg. N
4x 3.5 Zi Whg. PG	3x 3.5 Zi Whg. N
4x 4.5 Zi Whg. PG	3x 4.5 Zi Whg. N
16	11

27 Wohnungen



4.5-Zimmer Maisonette Wohnung, 105m²



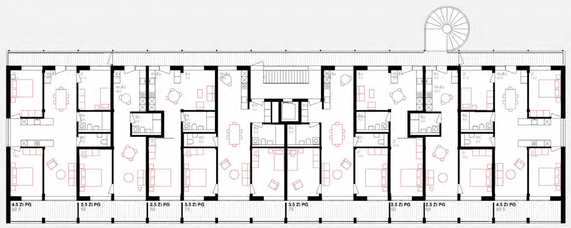
Baufeld C1: 4. Obergeschoss 1:200



Baufeld C1: 3. Obergeschoss 1:200



Baufeld C1: 2. Obergeschoss 1:200



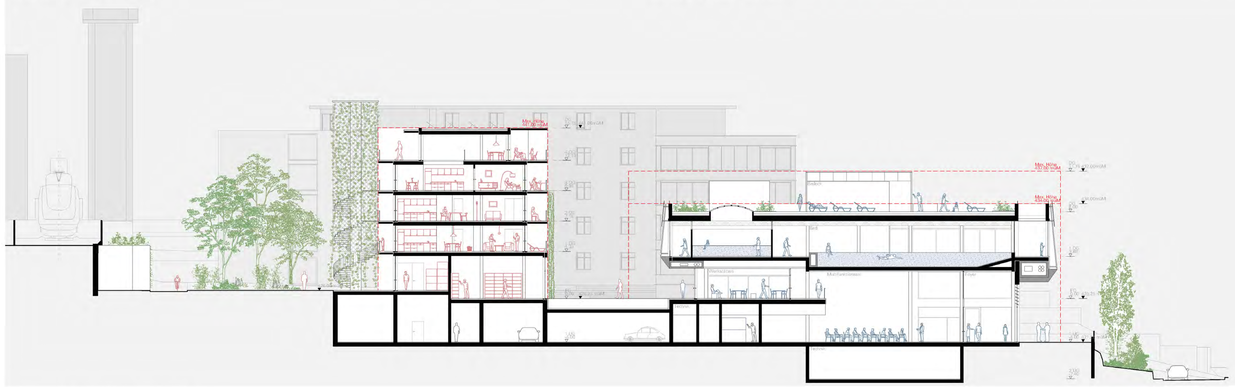
Baufeld C1: 1. Obergeschoss 1:200



Baufeld C1: Ansicht Osten 1:200



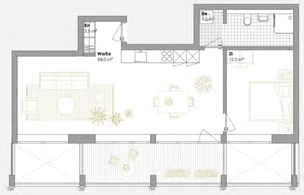
Baufeld C1: Ansicht West 1:200



Querschnitt Baufeld C1-Baufeld B 1:200



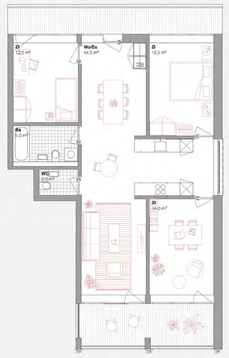
4.5 Zi.-Maisonette Wohnung Miete normal 105m²



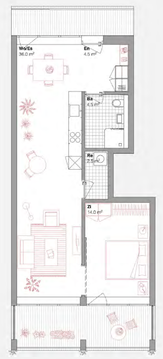
2.5 Zi.-Wohnung Miete normal 60m²



1.5 Zi.-Wohnung Miete normal 38.5m²



4.5 Zi.-Wohnung preisgünstig 92.5m²



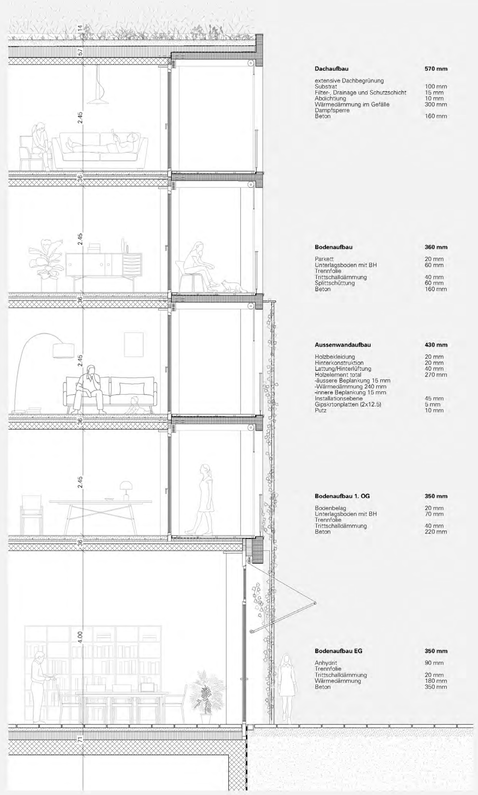
2.5 Zi.-Wohnung Miete normal 59.5m²



3.5 Zi.-Wohnung Miete normal 85.0m²



4.5 Zi.-Wohnung preisgünstig 85.0m²



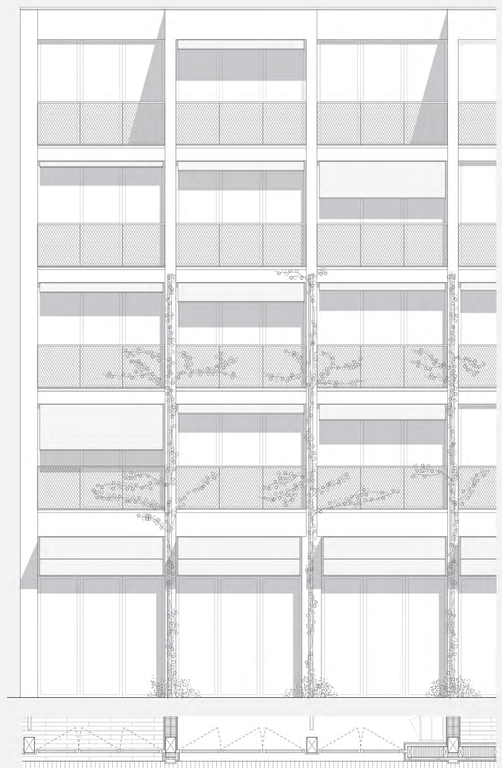
Dachaufbau	570 mm
extensive Dachbegrünung	
Substrat	100 mm
Filter-, Drainage und Schutzschicht	15 mm
Abdichtung	10 mm
Wärmedämmung im Gefälle	300 mm
Dampfsperre	
Beton	160 mm

Bodenaufbau	360 mm
Parkett	20 mm
Unterlagsboden mit BH	60 mm
Trennfolie	
Trittschalldämmung	40 mm
Spannbetzung	60 mm
Beton	160 mm

Aussenwandaufbau	430 mm
Holzbekleidung	20 mm
Hinterlüftungsträger	20 mm
Lattung/Hinterlüftung	40 mm
Holzfaserplatte	270 mm
-äussere Beplankung 15 mm	
-Wärmedämmung 240 mm	
-innere Beplankung 15 mm	
Installationsebene	45 mm
Gipsfaserplatten (2x12.5)	9 mm
Putz	10 mm

Bodenaufbau 1. OG	350 mm
Bodenbelag	20 mm
Unterlagsboden mit BH	70 mm
Trennfolie	
Trittschalldämmung	40 mm
Beton	220 mm

Bodenaufbau EG	350 mm
Anhydrit	90 mm
Trennfolie	
Trittschalldämmung	20 mm
Wärmedämmung	180 mm
Beton	350 mm



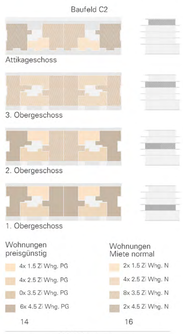
Konstruktionsschnitt, Grudriss & Ansicht 1:50

Team ARMON SEMADENI ARCHITEKTEN
& KREBS HERDE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

«Stadthäuser - Haus am Stadthof»

Die zwei Wohn- und Gewerbehäuser zwischen Stadthof und Bahnpromenade erhalten durch ihre städtebaulichen Stellungen quer zum Arealeingang und längs am Stadthof einen zentralen Charakter für die zukünftige Adressierung und Belebung des Areals. Die beiden länglichen und schmal geschnittenen Stadthäuser sind trotz ihrer morphologischen Ähnlichkeit zwei differenziert entwickelte Gebäude, deren architektonische Unterschiede sich aus ihrer Mikrolage im Areal und in Bezug zu den anderen Gebäuden und in Bezug auf die zukünftige Programmierung herausschälen.

Das südlich am Stadthof gelegene Stadthaus ist mit seiner prominenten Lage am Stadthof ungleich präsenter im zukünftigen Areal. Auch hier entsteht ein überhohes Erdgeschoss, welches kleine- und mittelgrosse Gewerbe- und Büroeinheiten beherbergen kann. In den oberen Wohngeschossen entsteht trotz einfacher Grundstruktur ein vielfältiger Mix aus verschiedenen Wohnungstypologien von 1.5-4.5 Zimmern Wohnungsgrösse. Auf Basis derselben Typlogie können je nach Stockwerk über die Einschreibung von zusätzlichen Zimmern unterschiedliche Wohnungsgrössen mit differenziertem Angebot an Küchen und Nasszellen hergestellt werden. Diese einfache Differenzierung vermeidet komplexe Geschosswechsel und erlaubt eine grösstmögliche Planungsflexibilität für die weiteren Projektierungsschritte.

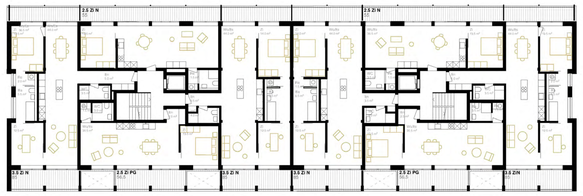




3.5-Zimmer Wohnung, 85m2



Baufeld C2: 4. Obergeschoss 1:200



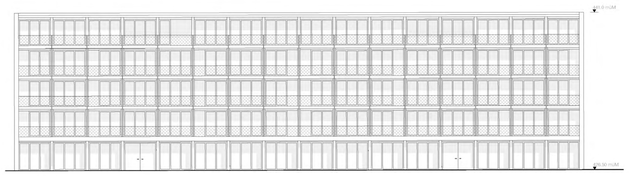
Baufeld C2: 3. Obergeschoss 1:200



Baufeld C2: 2. Obergeschoss 1:200



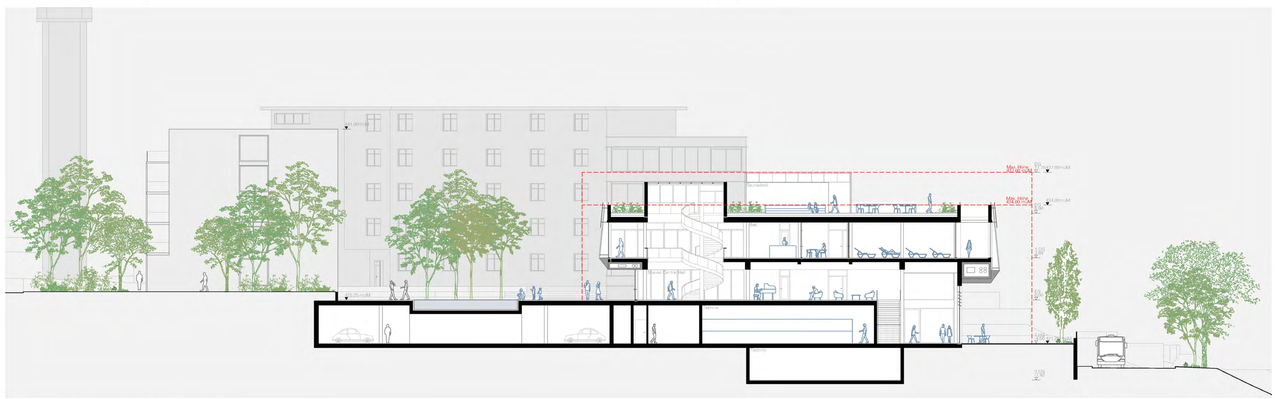
Baufeld C2: 1. Obergeschoss 1:200



Baufeld C2: Ansicht Osten 1:200

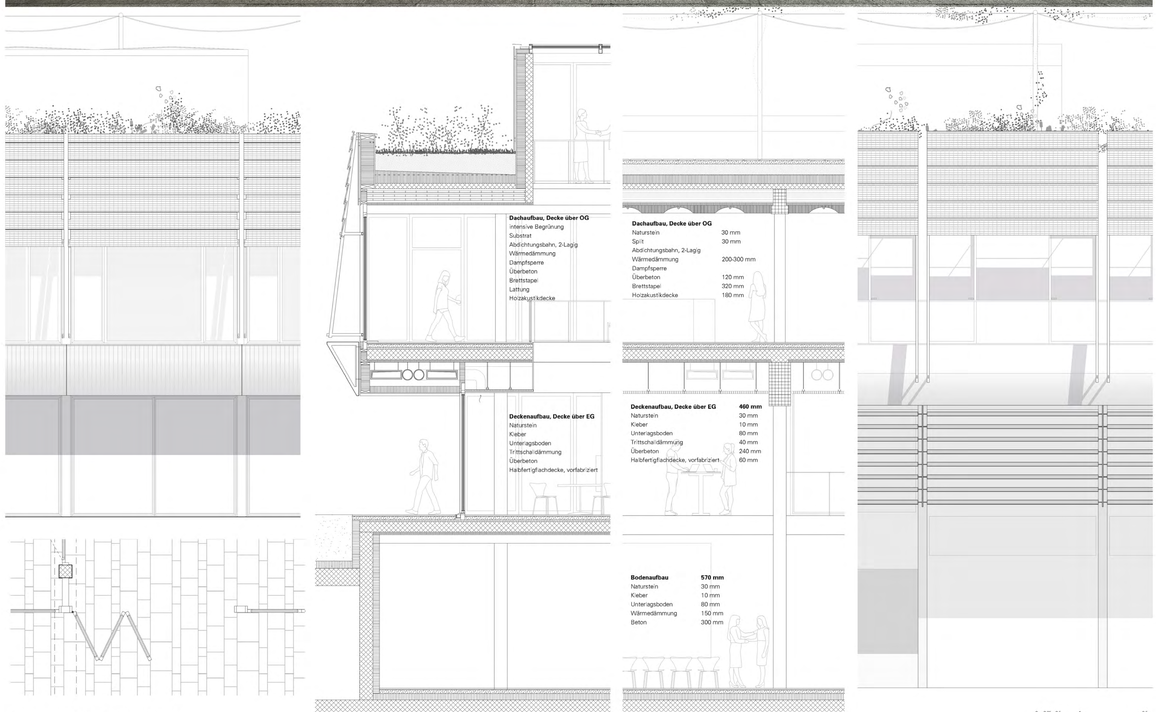


Baufeld C2: Ansicht West 1:200



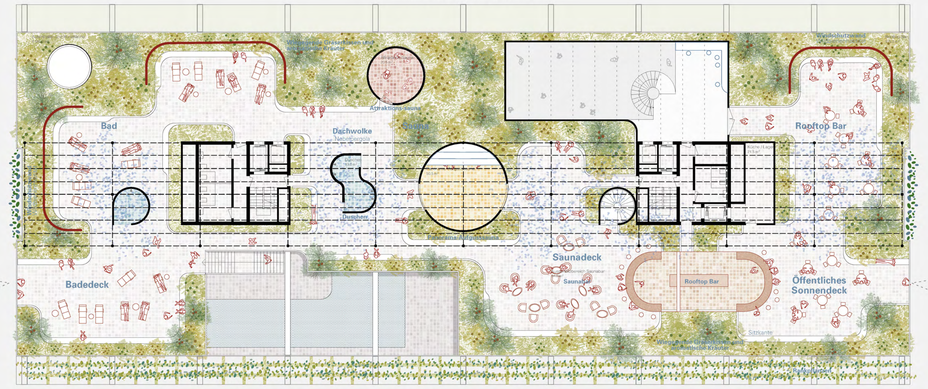
Querschnitt Baufeld C2-Baufeld B 1:200



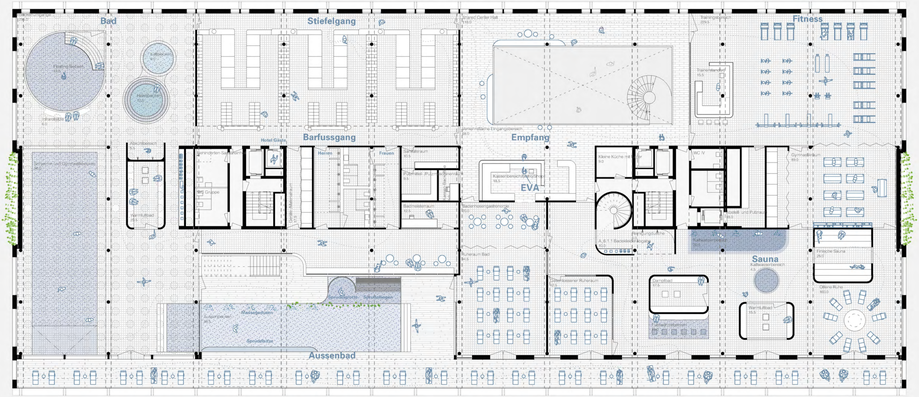


Konstruktionsschnitt, Grundriss & Ansicht

SKYGARDEN
Wellness-Landschaftschaft & Rooftop-Bar

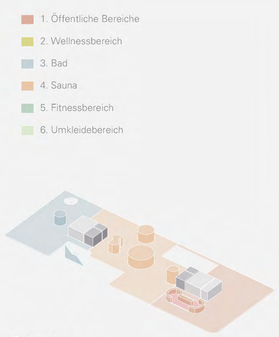


Dachgeschoss 1:200

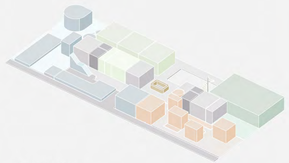


1. Obergeschoss 1:200

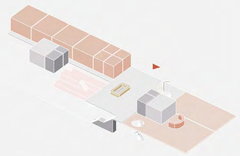




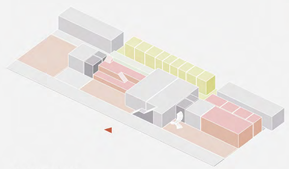
Dachterrasse



Badegeschoss



Erdgeschoss



Sockelgeschoss



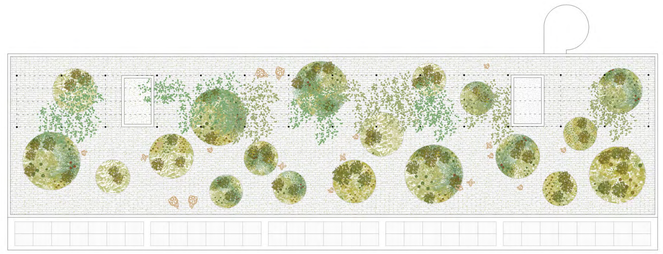


Querschnitt Baufeld C2-Hotel 1:200

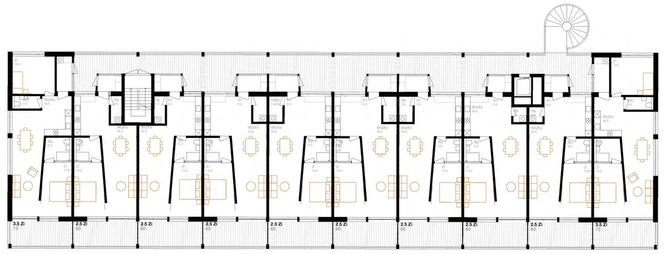
«Summer House - Haus im Park»

Am südlichen Rand des zukünftigen Stadthofes befindet sich das neue Hotel am See. Die Transformation des ehemaligen Spitalflügels aus der klassischen Moderne der 1930er Jahren zu einem zeitgenössischen Hotel mit einem vielfältigen Raum- und Nutzungsangebot stellt im Zusammenhang mit den denkmalpflegerischen Aspekten an das Gebäude eine grosse architektonische Herausforderung dar. Das Projekt fokussiert hierbei auf eine Hierarchisierung der denkmalpflegerischen Aspekten; von der städtebaulichen Positionierung, über die architektonische Erscheinung, in die innere Erschliessung bis zum Erhalt der zeittypischen Raum- und Tragstrukturen. Wo immer möglich wird mit dem Bestand als Ressource gearbeitet und dieser in der bevorstehenden Entwicklung sichtbar und spürbar gemacht. Dem Hotelgebäude kommt als Identitätsträger und baugeschichtlicher Zeuge ein hoher Stellenwert zu; seine Konstruktionsweise in einer schlanken Struktur aus Ortbeton mit markanten, horizontalen Brüstungsbändern und einer grossflächigen Verglasung wird mit der Komplementierung des ehemaligen Flügelgebäudes zu einem städtebaulichen Solitär besondere Bedeutung zukommen. Die notwendigen baulichen Interventionen werden wo immer möglich mehrfach genutzt; sei es um die zukünftige Stabilität des Gebäudes zu gewährleisten oder die Bausubstanz für den nächsten Lebenszyklus technisch zeitgemäss zu ertüchtigen.

	1x Gemeinschaftsraum/Lobby	
	23x 2.5 Zi Whg.	79%
	6x 3.5 Zi Whg.	21%
	29 Alterswohnungen	



Dachgeschoss 1:200



1.&2. Obergeschoss 1:200



2.5-Zimmer Wohnung, 60m2



3.5 Zi.-Wohnung 72.0m²

2.5 Zi.-Wohnung 60.0m²

Haustechnik

Wärme- und Kälteerzeugung
Das Wärme- und Kälteerzeugungskonzept basiert auf der Nutzung von erneuerbaren Energien. Als Wärmeerzeuger werden Wärmepumpen mit Seewasser als Quelle vorgeschlagen. Diese werden in der Zentrale im Gebäude C2 platziert.

Die zentrale Wärmeerzeugung produziert Wärme von ca. 40°C, welche über ein Leitungsnetz auf die einzelnen Unterstationen in den jeweiligen Häusern verteilt werden. In den Unterstationen wird einerseits die Wärme auf einzelnen Heizgruppen verteilt und andererseits just in time mittels Frischwasserstationen das benötigte Trinkwarmwasser erzeugt. Die dazu benötigten Kleinwärmepumpen verwenden als Quelle des Heizungswasser. Das Seewasser wird nicht nur als Quelle für die Wärmepumpen genutzt, sondern es wird auch zur Direktkühlung der Räume genutzt.

Lüftungs- und Luftbehandlungskonzept
Sämtliche Häuser haben auf ihre Nutzungen abgestimmte Lüftungsanlagen. Die Wohnungen in den Häusern C1, C2 und E verfügen jeweils gemäss Vorgaben SIA2040 über eine Komfortlüftung.

Die Grundstruktur der Lüftungsanlagen beruht auf einzelnen Lüftungsgeräten. Diese werden in den jeweiligen Häusern im Untergeschoss platziert und versorgen diese mit der notwendigen Aussenluft. Die Lüftungsgeräte verfügen über eine Wärme- und teilweise über eine Feuchterückgewinnung, eine Filtrierung sowie über eine Nachkonditionierung mittels Nachwärmer- und Nachkühler-Batterien.

Medienverteilung
Die Medienverteilung im Haus B und im Hotelgebäude D erfolgt grundsätzlich horizontal. Dadurch wird einerseits die Anzahl der Steigzonen minimiert und andererseits wird bei Umnutzung nur das zu sanierende Geschoss tangiert und nicht das darüber und das darunter liegende. Diese Freiheit ermöglicht in Zukunft eine etappierte Sanierung der Geschosse oder vereinfacht Umnutzungen im Geschoss.



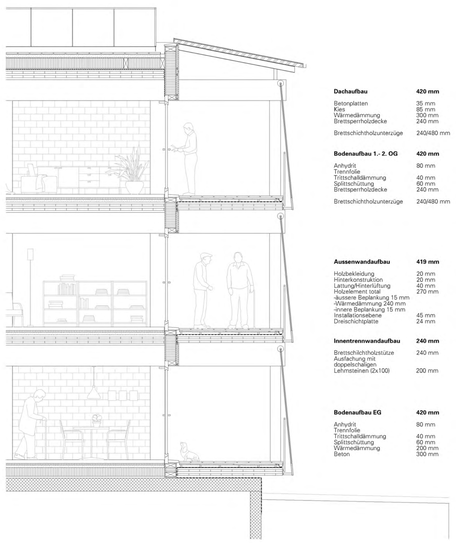


Baufeld E: Ansicht Osten 1:200

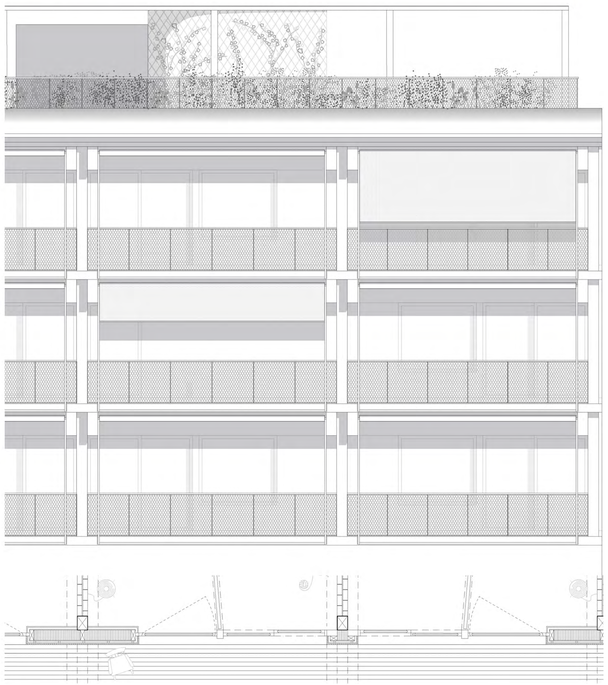
Baufeld E: Ansicht West 1:200



Querschnitt Baufeld D 1:200



Dachaufbau	**420 mm**
Betonplatten	35 mm
Kies	86 mm
Wärmedämmung	300 mm
Brettsperrholzdecke	240 mm
Brettschichtholzunterzüge	240/480 mm
Bodenaufbau 1.- 2. OG	**420 mm**
Anhydrit	80 mm
Trennfolie	
Trittschalldämmung	40 mm
Splittschüttung	60 mm
Brettsperrholzdecke	240 mm
Brettschichtholzunterzüge	240/480 mm
Aussenwandaufbau	**419 mm**
Holzbekleidung	20 mm
Hinterlüftungsebene	40 mm
Latung/Hinterlüftung	40 mm
Holzelement total	270 mm
-äussere Beplankung 15 mm	
-Wärmedämmung 240 mm	
-innere Beplankung 15 mm	
Installationsebene	45 mm
Dreischichtplatte	24 mm
Innentrennwandaufbau	**240 mm**
Brettschichtholzstütze	240 mm
Ausfachung mit	
doppelschaligem	
Lehmsteinen (2x100)	200 mm
Bodenaufbau EG	**420 mm**
Anhydrit	80 mm
Trennfolie	
Trittschalldämmung	40 mm
Splittschüttung	60 mm
Wärmedämmung	200 mm
Beton	300 mm



Konstruktionsschnitt, Grundriss & Ansicht