



OBJEKT Suurstoffi Rotkreuz // **BESCHRIEB** Seit 2010 entsteht auf dem Areal Suurstoffi ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem wohnen, arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind // **BAUHERR** Zug Estates AG // **LAG** Beim Bahnhof Risch Rotkreuz // **STAND** Fertigstellung voraussichtlich 2020 // **KONTAKT** Zug Estates AG, Industriestrasse 12, 6300 Zug; 041 729 10 10; info@zugestates.ch // **INFO** www.zugestates.ch; www.suurstoffi.ch; www.aglaya-rotkreuz.ch

SUURSTOFFI

WOHNQUARTIER, ERHOLUNGSZONE UND ARBEITSSTÄTTE



Auf dem Areal Suurstoffi in Risch Rotkreuz entsteht seit 2010 ein integriertes und verkehrsfreies Quartier, in dem wohnen, arbeiten und Freizeitaktivitäten miteinander verbunden sind. Eine Vernetzung, die Synergien schafft und Perspektiven für Business-Ideen bietet. Diese Verknüpfung bildet das Fundament für Innovationen und macht das Areal zu einem idealen Standort für Unternehmen, die ihre Forschungs- und Entwicklungsarbeit oder ihre Geschäftsideen im gemeinsamen Austausch weiterbringen möchten. Die Zug Estates AG zeichnet für die Entwicklung dieses zehn Hektar grossen Quartiers verantwortlich. Im Endausbau wird die Suurstoffi Raum für rund 1500 Bewohner, gegen 2000 Studierende und über 2500 Arbeitsplätze bieten.

Die ersten beiden Bauetappen sind abgeschlossen. Damit sind rund 19'000 m² kommerzielle Flächen und 384 Wohnungen erstellt und an die Nutzer übergeben. Der Bau der dritten Bauetappe im Ostteil des Suurstoffi-Areals verläuft nach Plan. Mit einem Investitionsvolumen von rund 110 Millionen Franken entstehen hier nebst rund 9500 m² kommerzieller Flächen auch Mietwohnungen und Zimmer für Studierende der Hochschule Luzern (HSLU). Über zwei Drittel der kommerziellen Flächen sind an das Marktforschungsunternehmen GfK und die Carsharing-Anbieterin Mobility langfristig vermietet, die schon bald mit insgesamt rund 300 Mitarbeitenden in der Suurstoffi präsent sein werden. Die Vermarktung der 152 Mietwohnungen ist im Januar 2017 erfolgreich gestartet. Rund 70 Prozent konnten in den ersten vier Vermarktungsmonaten definitiv vermietet werden und das Interesse an den Erstvermietungswohnungen ist weiterhin hoch.



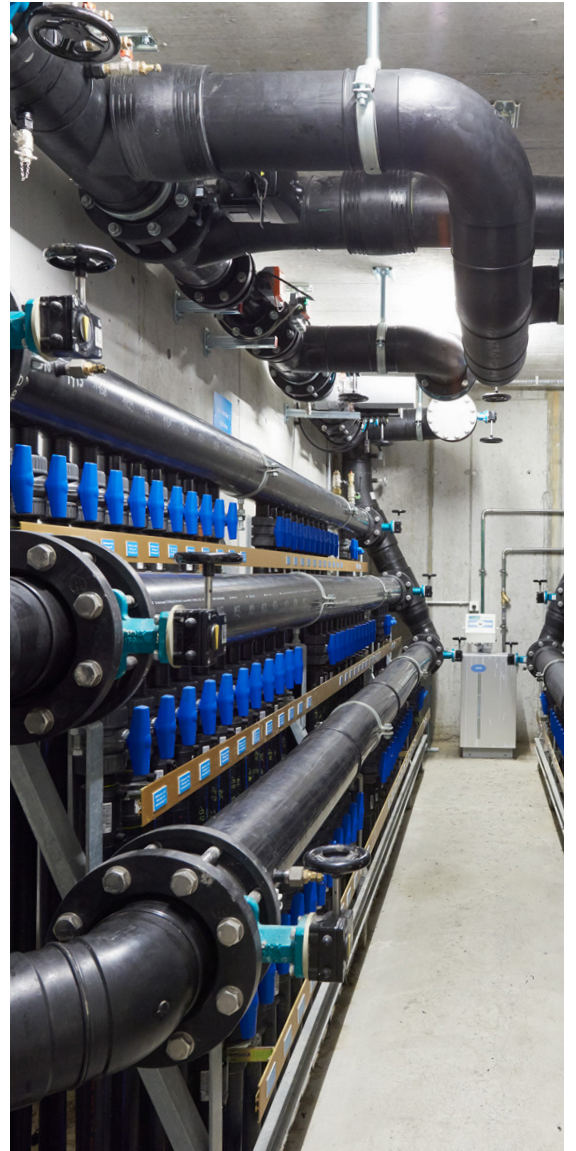
Auch die Realisation des Bürogebäudes Suurstoffi 22 am östlichen Ende des Areals schreitet planmässig voran. Bis Mitte 2018 entstehen rund 12'000 m² Büro- und Gewerbeflächen in einer Holz-Beton-Verbundkonstruktion. Mit zehn Geschossen und 36 Metern Höhe ist dieser Bürobau das erste Holz-Hochhaus der Schweiz. Mehr als ein Drittel der Büroflächen ist langfristig an das Biotechnologieunternehmen Amgen vermietet. Amgen wird ab Sommer 2018 auf dem Areal präsent sein und den Life-Science-Standort Risch Rotkreuz zusätzlich stärken.

Die Hochschule Luzern beabsichtigt, im neuen Hochschul-Campus ihre Departemente Informatik und Teile des Departements Wirtschaft zu konzentrieren. Das komplette Bauvorhaben umfasst zudem einen dritten, sechsgeschossigen Bürobau für zusätzliche Dienstleistungsflächen und eine neue Bahnüberführung, die von der Gemeinde Risch geplant und zeitgleich realisiert wird.



Dem neuen Gartenhochhaus Aglaya kommt in der Schweiz eine absolute Vorreiterrolle zu: Über seine in die Fassade integrierten Pflanzen werden auf faszinierende Weise die saisonalen Veränderungen der Vegetation über die vier Jahreszeiten hinweg erlebbar. Nebst rund 1500 m² Büroflächen, die im Eigentum von Zug Estates verbleiben, entstehen 85 exklusive Eigentumswohnungen. Der Bezug der Wohn- und Büroflächen ist Anfang 2019 geplant.

Einzigartig ist auch der digitale Wohnungskonfigurator. Online können am Plan ganz unterschiedliche Varianten der künftigen Wohnungen durchgespielt werden. Auf der Webseite www.aglaya-rotkreuz.ch wird die Traumwohnung 1:1 visuell dargestellt. Soll es eine klassische 4,5-Zimmer-Wohnung oder ein loftartiger Grundriss mit offener Küche werden?



Die verschiedenen Interieurs, die für den Innenausbau zur Auswahl stehen, erzielen ganz unterschiedliche Wirkungen. Drei Basisvarianten wurden durch die Innenarchitektin Jasmin Grego gestaltet. Der Kunde wählt nach seinen Wünschen und seinem ästhetischen Empfinden Wandfarben, Böden, Fliesen und Beleuchtung aus – und erhält damit eine Dienstleistung, die der Beratung eines Innenarchitekten und eines Lichtplaners entspricht. Der Wohnungskonfigurator berechnet auch laufend die Kosten der Traumwohnung. Die digital gespeicherte Wohnungsvariante dient nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags der Bauherrschaft und dem Planer als Arbeitsgrundlage.

Nicht nur beim Gartenhochhaus Aglaya, im ganzen Areal beschreitet Zug Estates mit einem vorbildlichen Energiekonzept neue Wege. In der Suurstoffi bilden die solare Nutzung, mehrere dynamische Erdwärmesonden-Speicher und ein Anergienetz die Basis zur Erreichung des Ziels Zero-Zero. Das heisst: Das rund 100'000 m² grosse Areal soll langfristig vollständig CO₂-frei und weitgehend ohne Energiezufuhr von aussen betrieben werden.

Riesige Erdwärmesonden-Speicher, Photovoltaik-Anlagen für die Gewinnung von Solarstrom und Solarthermie sowie die Nutzung der Gebäudeabwärme versorgen die Überbauung mit Wärme und Kühlung. Das Anergienetz verbindet alle Gebäude mit dem Erdsondenfeld (Erdspeicher). Die Verteilung von Raumwärme und Warmwasser erfolgt mit gebäudespezifischen Wärmepumpen. So wird die überschüssige Raumwärme im Sommer über das Bodenheizungs-System in die Erdwärmespeicher abgeführt (Freecooling) und dadurch eine Kühlung erzielt. Die gespeicherte Wärme wird im Winter für die Beheizung der Gebäude genutzt. Auf den Dächern und teilweise an den Fassaden der Gebäude sind Anlagen zur Gewinnung von Solarwärme und Solarstrom installiert.



Je höher der Verdichtungsgrad, desto grösser ist die Bedeutung der Gestaltung des Aussenraums. Die öffentlichen Begegnungszonen mit Restaurants und Cafés bedeuten eine hohe Lebensqualität. Die gesamte Anlage ist verkehrsfrei gestaltet. Die architektonische Einbindung einiger geschichtsträchtiger Gebäude stellt den Schulterschluss zwischen der namensgebenden Historie und der Moderne her.

Die parkartig gestalteten Gärten mit einem Spielplatz und kleinkindsicheren Wasserflächen als verbindendem Element sollen auch einen ökologischen Mehrwert schaffen. Sie verfügen über eine hohe Vielfalt an einheimischen Pflanzen und im Zentrumsareal ist geplant, Kies- und Nacktdächer zu Dachterrassen oder Gründächern umzugestalten.

Ein wichtiges Thema der Nachhaltigkeit ist die Frage, wie gut und mit welchen Mitteln ein Standort erreichbar ist. Die Konzentration auf die Region Zug als prosperierender Wirtschaftsraum mit hoher Wertschöpfung, qualifizierten Arbeitskräften und hervorragender Erreichbarkeit – unter anderem mit einer eigenen Personenüberführung zum nebenan liegenden Bahnhof Rotkreuz – ist ein zentraler Aspekt der diesbezüglichen Strategie von Zug Estates. Unternehmen wie Mobility oder Institutionen wie das neue Departement Informatik und Wirtschaft der Hochschule Luzern nutzen die zentrale Lage als Standortvorteil. Die Zusammenarbeit mit Pionierunternehmen wie HitchHike bietet Zug Estates die Möglichkeit, neue Formen der Mobilität auszutesten.