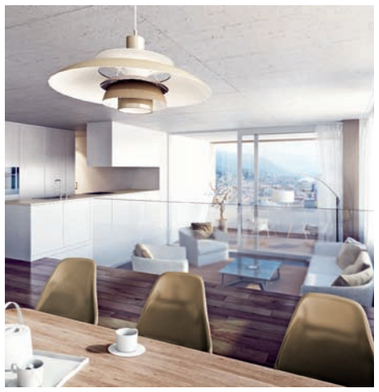
Wohn- und Bürogebäude des Schweizer Obstverbandes (SOV)

Der BIG TOWER wächst in den Himmel.

Am Freitag, 5. September 2012 erfolgte an der Baarerstrasse 88 in Zug der Baustart zum neuen Wohn- und Bürogebäude des Schweizer Obstverbandes (SOV). Der 101-jährige SOV ist seit 1917 in Zug ansässig. 1950 wurde das Verbandsgebäude bezogen, das auf der verbandseigenen Landparzelle an der Baarerstrasse 88 erstellt worden war.

Dieses Gebäude, welches in den letzten August-Tagen zurückgebaut wurde, entsprach weder den heutigen Ansprüchen



an ein Geschäftshaus, noch dem städtebaulichen Massstab der unmittelbaren Umgebung. In einer Hochhausstudie der Städte Zug und Baar aus dem Jahr 2003 wurde die SOV-Parzelle als geeigneter Standort für ein Hochhaus bezeichnet. Eine Vorstudie bestätigte die Machbarkeit und auch die Wirtschaftlichkeit eines Bauvorhabens.

Auf vier Stockwerke arbeiten, auf elf Etagen wohnen

Im November 2005 beschloss der SOV-Verbandsvorstand einen Studienwettbewerb für die Planung und Realisierung eines 50-Meter «Hochhauses» in Auftrag zu geben. Im Dezember 2008 bestimmte die eingesetzte Jury (bestehend

aus Vertreter der Stadt Zug und des SOV sowie Architekten mit Hochhaus-Erfahrungen) aus fünf eingereichten Projekten einstimmig die Arbeit der Arbeitsgemeinschaft Wiederkehr Krummenacher Architekten AG, Zug/Deon Architekten AG Luzern als Siegerprojekt. Im nun in Angriff genommenen 15-stöckigen Neubau werden in den untersten vier Stockwerken Büros und in den elf darüber liegenden Stockwerken attraktive Wohnungen realisiert.

Die zehn 2½-Zimmer-Wohnungen, zwölf 3½-Zimmer-Wohnungen und die vier 4½-Zimmer-Wohnungen verfügen über grosszügige Grundrisse, welche die individuellen Bedürfnisse der Bewohner optimal abdecken. Der moderne Ausbaustandard ist hoch, die verwendeten Materialien und eingebauten Geräte von bester Qualität. Wohnkomfort pur, der die neusten Anforderungen des Minergie-Standards vollumfänglich erfüllt und den Bewohnern ein Höchstmass an Lebensqualität garantiert. Der Verband braucht ein Büro-Stockwerk für seine Haupt-Geschäftsstelle, die weiterhin in Zug domiziliert bleibt. Die restlichen Büroflächen werden vermietet.

Die insgesamt 1 638 m² Büroflächen sind über die vier untersten Obergeschosse verteilt. Ihre Grundrisse sind grosszügig konzipiert und können von den Benutzern so eingeteilt werden, wie es den jeweiligen Bedürfnissen und Anforderungen entspricht. Das heisst individuelle Wünsche zur Raumaufteilung können selbstverständlich und jederzeit berücksichtigt werden. Pro Büro-Etage sind eine bis maximal drei Mietparteien vorgesehen. Alle Räume erfüllen modernsten

Bau-Standard, und die zentrale Lage des Hochauses in Zug garantiert beste Zufahrtsmöglichkeiten mit Auto und ÖV.

Städtebaulicher Aspekt

Im Zuge der Industrialisierung um 1830 wurde das Bild des sich nach Norden entwickelnden Stadtteils von Fabriken und Arbeiterwohnungen geprägt. Die wirtschaftliche Dynamik der letzten Jahre führte bis heute zur Etablierung eines neuen, grösseren Massstabes auf Grund von Verdichtungstendenzen. Die Baarer-Zugerstrasse entwickelte sich zu einer innerstädtischen Hauptstrasse mit vielfältigen öffentlichen Freiräumen. Durch die Platzierung an den nördlichen Rand der Parzelle, an der Kreuzung Baarerstrasse - Mattenstrasse, entsteht im südlichen Teil der Bebauungsfläche ein Freiraum, der dem hohen Haus «Luft verschafft» und einen Platz an der Baarerstrasse anbietet. Der Baukörper gliedert sich vertikal in einer klassischen Dreiteilung. Die Gesamtvolumetrie vereint so in sich unterschiedliche Bezüge und Fluchtpunkte der näheren Umgebung, was dem Baukörper eine multiple städtebauliche Lesbarkeit verleiht.

Architektur

Die äussere Erscheinung ist das Produkt aus der inneren Nutzungsverteilung einerseits und aus dem konstruktiven System andererseits. In den unteren Geschossen zeichnen sich die Bürogeschosse in der Fassade als horizontal verlaufende Bodenplatten ab. In den oberen Geschossen, oberhalb der Traufhöhe der Nachbargebäude, lassen die bewegten Wohnlandschaften in der Fassade die horizontalen Bänder auflockern. Dadurch wird die Wohnlichkeit in den oberen Geschossen deutlich von der Geschäftlichkeit in den unteren Geschossen in der äusseren Erscheinung ablesbar. Dies verleiht dem Turm eine eigene Charakteristik und Unverwechselbarkeit. Der Lichteinfall auf der Fassade betont je nachdem die flache Volumetrie des Glaskörpers oder die Plastizität des Skeletts mit den warmen dazwischen liegenden Lüftungsflügeln und Loggien aus Holz. Das Gebäude hat somit je nach Datum und Uhrzeit eine andere Erscheinung.

Das Spezielle an der Wohnsituation ist neben der Vielfältigkeit auch ihre Unterschiedlichkeit in den Raumhöhen. Das

Wohnen in der dritten Dimension in einem vertikalen Turm wird mit dem sich bietenden Ausblick auf den «schönsten Sonnenuntergang der Schweiz» einzigartig sein.

Statisches System

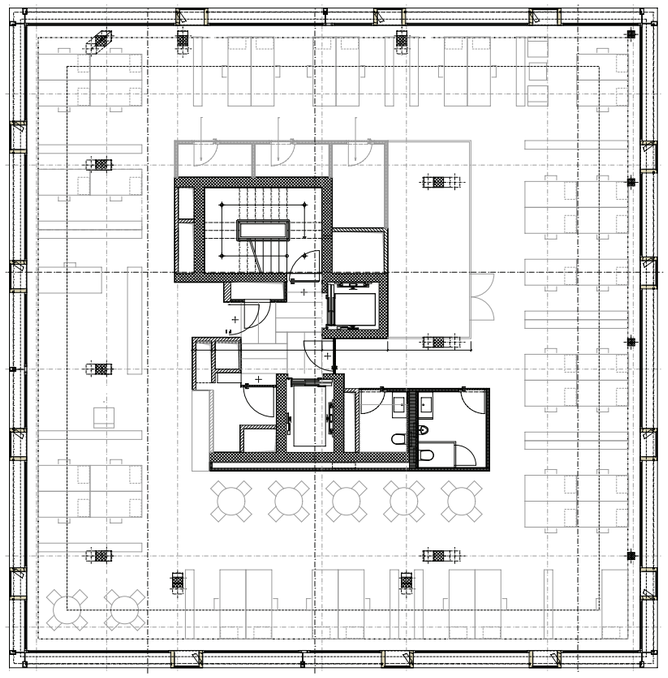
Die Tragstruktur des Hochhauses wurde so entwickelt, dass sie unter Berücksichtigung der räumlichen Anforderungen die Lasten sicher und effizient abtragen kann. Durch den integrativen Planungsprozess wurde aus der Struktur gleichsam ein visuelles Element, welches den Kräftefluss erlebbar macht. Das Tragwerk baut sich aus Flachdecken auf, welche auf einem zentral angeordneten Betonkern und Stützen liegen. Der aussteifend wirkende Kern läuft von der Fundation bis zum Dach durch. Während der Erschliessungskern in den breiteren Bürogeschossen mittig sitzt, kommt er durch den Versatz im oberen Wohnungsteil exzentrisch gegen Nordosten zu liegen.

Neben dem Gebäudekörper muss die Tragstruktur auch auf die verschiedenen Nutzungen der Geschossflächen reagieren. Das regelmässige Stützenraster in den Wohngeschossen wird im Erdgeschoss schräg eingezogen, so dass die vertikalen Kräfte zwischen die Parkfelder und Fahrgassen in den Untergeschossen geführt werden.

Die anfallenden Lasten werden hauptsächlich über Pfähle in den Boden abgegeben.

Gebäudetechnik

Das «Primär-Sekundär-Tertiär-System» wird einerseits typologisch mittels optimiertem Schachtkonzept und Anordnung der Bauteile und andererseits konstruktiv durch die Wahl der Systeme konsequent umgesetzt. Die Wärme wird von atrischem Gewässer in 80 m Tiefe über eine Wärmepumpe erzeugt und ins Gebäude geführt. Die Wärmepumpe reicht im Sommer gleichzeitig als Kältemaschine aus, indem die überschüssige Wärme wieder an das Grundwasser abgegeben wird. Die Anlage wirkt selbstregulierend, hat aber zur Komfortsteigerung eine Einzelraumregulierung. Das gesamte Gebäude hat trotz einer zentral kontrollierten Wohnungslüftung (KWL) in jedem Zimmer mindestens ein Lüftungsflügel zur natürlichen Belüftung. Die Sanitäranlage ist in zwei Gruppen aufgeteilt, ein Niederdrucksystem für die Bürogeschosse und ein Hochdrucksystem für die höher gelegenen Wohnungen. Die ganze Hochhaus wird im Minergie©-Standard ausgeführt und entsprechend zertifiziert.



Projektdaten

Bauherrschaft
Schweizer Obstverband, Zug

Totalunternehmung
Priora Generalunternehmung AG, Root

Architektengemeinschaft
DEON AG Dipl. Architekten
ETH BSA SIA, Luzern
Wiederkehr Krummenacher
Architekten AG ETH SIA, Zug

Auftragsvolumen (exkl. MWSt)	CHF 24.0 Mio.
Grundstückfläche	1 710 m²
Gebäudegrundfläche	445 m²
Umgebungsfläche	1 265 m²
Geschossfläche	7 815 m²
Aussen-Geschossflächen	397 m²
Rauminhalt SIA 416	27 300 m³
Raumprogramm	
Anzahl Gebäude	1
Verkaufs- und Gewerbefläche (EG)	178 m²
Bürofläche (1.-4.OG)	1 638 m²
Wohneinheiten	26
2½-Zimmer-Wohnungen	10
3½-Zimmer-Wohnungen	12
4½-Zimmer-Wohnungen	4
Tiefgarage	26 PP
Terminliche Anforderungen	
Baubewilligung	Januar 2012
Baubeginn	Juli 2012
Bauzeit	20 Monate
Bauübergabe	März 2014
Bezug	März 2014

Bauen ist eine Vertrauens-sache.

Wer einmal gebaut hat, weiss wie intensiv der Prozess von der Planung bis zur Schlüsselübergabe ist. Vertrauen in die Projekt- und Bauleitung ist für jeden Bauherrn eines der wichtigsten Kriterien bei der Auswahl der Total- oder Generalunternehmung.

Ein professionelles Projektmanagement und eine detaillierte Planung sind die wichtigsten Voraussetzungen, um ein Bauvorhaben erfolgreich durchzuführen. Jedes Bauwerk ist ein Unikat und erfordert ein genau darauf abgestimmtes Baumanagement. Die Priora Generalunternehmung betreut Neu- und Umbauprojekte aller Art nach zertifizierten Standards. Sie zählt mit einem Umsatz von knapp 500 Millionen Franken zu den führenden Generalunternehmen der Schweiz.

In der Praxis hat sich erwiesen, dass mit hoher Transparenz die Sicherheit der Bauherrschaft erhöht wird. Ethischen Grundsätzen wird grosse Beachtung geschenkt. Die erfahrenen Geschäftspartner verhalten sich bei Verhandlungen fair, aber konsequent. Es gehört zur Firmenkultur, die Kontakte langfristig und regelmässig zu pflegen. Das daraus entstandene breite Netzwerk fördert das Vertrauen und vereinfacht die Abwicklung im Einzelfall. Das Einhalten von Qualität und Terminvorgaben hat bei jedem Bauprojekt höchste Priorität. Die Basis, um diese hochgesteckten Ziele zu erreichen, bilden rund 160 Mitarbeiter in den sieben Geschäftsstellen. Sie sind qualifiziert, motiviert und setzen jedes Bauprojekt sicher und professionell um.

Die Priora Generalunternehmung ist stets einen Schritt voraus und erkennt Trends und Einflüsse von morgen bereits heute. Die Projektleiter und Bauspezialisten entwickeln die firmeneigenen Steuerungsinstrumente weiter und verbessern laufend die Serviceleistungen. So werden Risiken frühzeitig erkannt.

Durch eine nachhaltige Bauweise, die Steigerung der Energieeffizienz und die Senkung der CO_2-Emmisionen kann ein Optimum an Umweltschutz erreicht werden. Wir sind uns bewusst, welche Verantwortung wir tragen – gegenüber unseren Kunden und unserer Umwelt.

Priora Generalunternehmung AG
Basel, Bern, Chur, St. Gallen, Zug/Luzern,
Zürich, Zürich-Flughafen
www.priora.ch

Vertrauen bauen durch Professionalität auf jeder Stufe.

Die Verwirklichung eines Bauprojekts findet in einem sich stetig und rasch entwickelnden Umfeld statt. Verlassen Sie sich dabei auf ein festes Fundament: Effizienz, Transparenz und Zuverlässigkeit der Priora Generalunternehmung.

priora

Zukunft Raum geben.

Priora Generalunternehmung AG | www.priora.ch

Development | Generalunternehmung | Facility Management | Immobilien
Basel, Bern, Chur, Genf, St. Gallen, Zug/Luzern, Zürich, Zürich-Flughafen