



So wird sich der Campus der Hochschule Luzern im Endausbau präsentieren.

# Zug Estates baut in Rotkreuz für die Zukunft

Die Zug Estates AG realisiert mit dem sinnigen Namen «Suurstoffi» in Rotkreuz ein zukunftsweisendes Projekt. Dies sowohl in städtebaulicher, architektonischer und ökologischer Sicht.

Es ist kurz vor acht Uhr. Die Wohnungstüre fällt ins Schloss. Mit dem Lift geht es nach unten. Die Bewohnerin der «Suurstoffi» überquert die autofreie Strasse, geniesst im Vorbeigehen die begrünten Vorgärten und ist nach wenigen hundert Metern an ihrem Arbeitsplatz. Wohnen und arbeiten rücken näher zueinander. Das ist eine der Visionen, die Zug Estates mit der Überbauung in Rotkreuz verwirklichen will. 1500 Bewohnerinnen und Bewohner werden gegen 2000 Studierende werden das Areal dereinst beleben. Ihnen stehen 2500 Arbeitsplätze und fast ebenso viele Studienplätze gegenüber.

## Kurze Wege

So wohnt, arbeitet und studiert man in Zukunft. Davon ist Tobias Achermann, CEO von Zug Estates, überzeugt. «Wir verwirklichen hier eine städtebauliche Vision mit einer vielfältigen und attraktiven

Architektur. Es wird gleichsam ein Dorf im Dorf entstehen, ein belebtes Quartier mit guter Durchmischung und adäquater Infrastruktur sowie kurzen Wegen. Die Aussenräume sind verkehrsfrei und attraktiv gestaltet und begrünt. Und schliesslich soll der ganze Betrieb der «Suurstoffi» im



Hohe Lebensqualität dank Begrünung und autofreien Innenräumen.

Endausbau CO<sub>2</sub>-frei und ohne externe Energiezufuhr funktionieren.» Die Zug Estates AG hat die Messlatte in jeder Beziehung hoch gesetzt. Aber die Verkaufszahlen geben ihr Recht. Sowohl für die Wohnungen als auch die Gewerbeflächen besteht eine rege Nachfrage.

Was hier in der Nähe zum Bahnhof Rotkreuz und der Autobahnausfahrt gebaut wurde und wird, hat schweizweit Modellcharakter. Wer sich damit befasst, muss sich an Superlative gewöhnen. Die Fläche des Areals beträgt 105000 Quadratmeter, das gesamte Investitionsvolumen rund eine Milliarde Franken. Das Bürogebäude «Suurstoffi 22» ist das höchste Holzgebäude der Schweiz, «Aglaya» das erste begrünte Gartenhochhaus der Region. Zudem entsteht mit dem 60 Meter hohen Neubau für die Hochschule Luzern bis 2019 ein weiteres Wahrzeichen.

## Bau in Etappen

Gebaut wird in mehreren Etappen. Die ersten beiden sind fertig. Die Mieter sind schon eingezogen. Derzeit befindet sich die dritte Etappe im Bau und wird bereits vermarktet. Für alle Bürogebäude konnte Zug Estates langfristige Verträge mit Ankermietern ab-

schliessen. Dazu gehören etwa die SIS Swiss International School, das Marktforschungsunternehmen GfK, das Pharmaunternehmen Amgen, die Carsharing-Firma Mobility. Mit Mobilezone und dem Innovationspark Zentralschweiz kamen im Oktober zwei weitere attraktive Mieter dazu. Eine namhafte Fläche wird die Hochschule Luzern belegen. Ab Sommer 2019 wird sie – nach einer Übergangslösung – in Bahnhochnähe ihren Campus für Informatik sowie für Finanzen definitiv beziehen. Frühestens 2020 werden die letzten Bauarbeiter das Areal endgültig verlassen.

## Wegweisendes Energiekonzept

Die «Suurstoffi» kann viele Trumpfkarten ausspielen, wenn es um die Vermarktung der Wohnungen und Büroflächen geht. Die Überbauung ist sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sehr gut erreichbar. Sie verfügt über eine breite Nutzungspalette, eine attraktive Architektur und eine hohe



Kurze Wege: Wohnen und Arbeiten rücken näher zusammen.

Bilder: PD

Aufenthaltsqualität mit einem parkähnlichen Aussenraum. Ganz exklusiv ist jedoch ihr umweltfreundliches Energiekonzept. «Zug Estates verfolgt die Vision Zero-Zero und hat sich zum Ziel gesetzt, das gesamte Immobilien-Portfolio nur mit erneuerbarer Energie und

ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen zu betreiben», erklärt Tobias Achermann. Auf dem Suurstoffi-Areal bilden seit Projektstart 2010 die solare Nutzung, dynamische Erdspeicher und ein Anergienetz die Basis, um diese Vision umzusetzen. Tobias Achermann ist überzeugt:

«Viele Nutzer stufen die Nebenkosten- und Energiethematik immer wichtiger ein und wollen deshalb bei uns wohnen oder arbeiten.»

[www.zugestates.ch](http://www.zugestates.ch)  
[www.suurstoffi.ch](http://www.suurstoffi.ch)  
[www.aglaya-rotkreuz.ch](http://www.aglaya-rotkreuz.ch)

## Wohnungskonfigurator

Die Digitalisierung eröffnet der Immobilienvermarktung neue Dimensionen. Potenzielle Käufer können ihre Wohnung schon vor dem Bau virtuell sehen und mitbestimmen. Zug Estates plante das Gartenhochhaus Aglaya auf dem Suurstoffi-Areal im BIM-Verfahren und will auch im Vermarktungsprozess auf digitale Anwendungen setzen. Building Information Modeling (BIM, «Gebäudedatenmodellierung») ist eine neuartige, dreidimensionale, digitale Planungsmethode. Die in Planung, Bau und Betrieb involvierten Akteure teilen Informationen und Konstruktionen in 3D, die dann an einem zentralen Ort zu einem virtuellen Gebäude zusammengefügt werden. Der Kaufinteressent kann dank BIM seine neue Bleibe also schon vor dem Bezug mitgestalten und aus verschiedenen Varianten den Grundriss, die Raumaufteilung oder das Interieur wählen. Um das zukünftige Wohlfühlgefühl zu vermitteln, werden sämtliche Varianten mit dem Wohnungskonfigurator sofort anhand einer Musterwohnung visualisiert.



Gartenhochhaus Aglaya.

Nach Abschluss der Konfiguration sehen die Interessenten bereits online ihr individuelles Angebot, das sie speichern und jederzeit abrufen oder nach persönlicher Terminvereinbarung besprechen können. Nach Vertragsabschluss fließen dank der Anbindung an die BIM Software alle Daten direkt in

die Gebäudeplanung. Da alle involvierten Personen vom Architekten über den Generalunterplaner bis zum Vermarkter jederzeit Zugang zu den aktuellen, gebündelten Daten haben, wird der Vermarktungs- und Bauprozess nicht nur effizienter und kundenzentrierter, sondern auch schneller und kostengünstiger.

## Digitale Mieterplattform

Bei der Bewirtschaftung, dem Betrieb und der Verwaltung von Liegenschaften und Arealen halten zunehmend digitale Plattformen Einzug. Zug Estates lanciert bis Ende Jahr für das Suurstoffi-Areal eine digitale Mieterplattform zur Optimierung ihrer Mieterkommunikation und Arbeitsabläufe. Mieter können beispielsweise Bedienungsanleitungen ihrer Einbaugeräte abrufen oder Mängel und Defekte direkt melden, rund um die Uhr. Zudem wird die Plattform mit einer Pinnwand, einem Marktplatz, einem lokalen Dienstleistungsverzeichnis und weiteren Services für alle Arealnutzer ergänzt.