30 JAHRE
PROINFO CH AG

AUSGABE 2022

# BAUEN & LEBEN WOHNEN

## in Zug

WWW.BAUENLEBENWOHNEN.CH

# Ihr Neubau in den richtigen Händen

Wir finden die besten Käufer und Erstmieter

6 Eigentumswohnungen Rüschlikon

ALPHA-Building Baar

## Promotion von Neubauprojekten

Als Gesamtdienstleister für die Neubau Promotion sind wir seit mehr als 21 Jahren ein vertrauenswürdiger Partner.

**Laufende Projekte:**

- Eigentums Wohnungen in Rüschlikon ZH und Oberägeri ZG
- Büroflächen mit Loggia und Lounge/ Garten im Alpha Building in Baar.

**Lutz Thelen**
Geschäftsleitung

Thelen & Partner AG
Zugerstrasse 50
CH-6340 Baar
info@thelenpartner.ch

T: +41 41 726 03 30
M: +41 79 333 46 92

www.thelenpartner.ch

Thelen & Partner

# BAUEN & LEBEN WOHNEN

in Zug

**IMPRESSUM** // **HERAUSGEBER** Proinfo CH AG // **KOORDINATION** Proinfo CH AG, Manuel Fischer, Glutz-Blotzheim-Strasse 3, 4500 Solothurn // **CHEFREDAKTOR** Manuel Fischer // **REDAKTIONELLE MITARBEIT** Juliette Gygax // **GRAFIK UND LAYOUT** Jürgen Weber // **BILDNACHWEIS** Baudirektion Zug (Ausbildungszentrum Schönau, Theilerhaus, Kantonsstrasse Nidfuren-Schmittli, Umfahrung Cham–Hünenberg, Durchgangsstation), Andreas Busslinger (Titel, Klimakarten), weitere Bilder und Visualisierungen von Kunden zur Verfügung gestellt // **LEITUNG VERKAUF UND MARKETING** Jana Schumacher // **VERLAG** Proinfo CH AG, Glutz-Blotzheim-Strasse 3, 4500 Solothurn, Telefon +41(0)32 628 20 00, Fax +41(0)32 628 20 10, edition@proinfo.ch, www.proinfo.com

Alle Rechte vorbehalten. Das Werk einschliesslich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ausserhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt besonders für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Verarbeitung und Einspeicherung in elektronische Systeme.

10. Jahrgang 2022 // 7200 Bücher // © Proinfo CH AG

**TITELBILD** Abenddämmerung über dem Zugersee.
Foto: Andreas Busslinger.

CSL | Partner Architekten

## WERK Entwurf, Planung, Ausführung, Bauleitung

Neubau Hochhäuser One - One Cham

Neubau Mehrfamilienhaus Walchwil

An- Umbau Einfamilienhaus Aeugst am Albis

Neubau Arealbebauung Bohlgutsch Zug

Umbau Büro Altstadt Zug

Umbau Haus Taube Altstadt Zug

Neubau Residenz Seesicht Vitznau

Umbau Wohnung Zug

Umbau Restaurant Sens Vitznau

Umbau Altstadt-Wohnung Zug

Neubau 3 Einfamilienhäuser Zug

Umbau Lofts Altstadt Zug

Weitere Projekte und Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.csl.ch

# INHALT


1 **Impressum**
3 **Inhalt**
5 **Editorial**
Von Baudirektor Florian Weber

## GEBAUT

8 **Circulago**
Zug Estates nutzt die Energie des Zugersees

14 **Ausbildungszentrum Cham**
Schönau – Gelungene Sanierung und Erweiterung

## IM BAU

22 **Partners Group Hauptsitz**
Drei markante Bürogebäude

28 **Kantonsstrasse**
Zwischen Nidfuren und Schmittli in Rekordzeit saniert

32 **Maihölzli Hünenberg**
Harmonisch ins Zentrum eingefügt

36 **Aqua Oberägeri**
Auf Augenhöhe mit der Natur und den Ägerisee zu Füssen

40 **Obermühleweid Cham**
In der dritten Etappe wird die Arealüberbauung vervollständigt

## GEPLANT

44 **Theilerhaus Zug**
Dreidimensionales Planen heute – BIM-Methode bei Denkmalsanierung

51 **Unterfeld Süd**
Digitaler Wettbewerb durch Implenia

54 **Durchgangsstation Steinhausen**
Ersatzneubau für Asylsuchende

58 **Areal Sören**
Wohnen im Dorfkern von Unterägeri

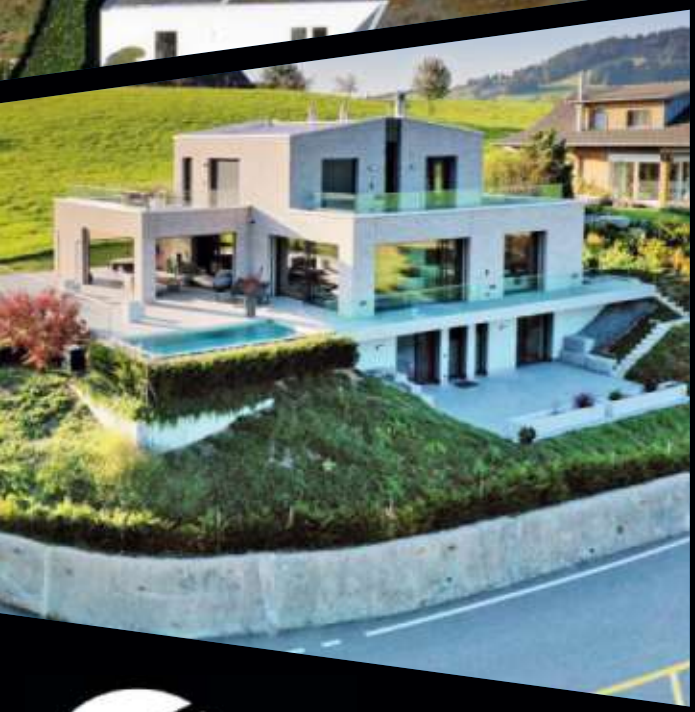
60 **Umfahrung Cham–Hünenberg**
Entlastung für die Gemeinde Cham

## LEBEN

64 **Luftaustausch und Raumplanung**
Wie Kälte und Wärme verteilt sind

## RATGEBER

70 **Wichtige Adressen im Kanton Zug**



Della Casa
Group AG

# Ihre Immobilien-Gesamtdienstleisterin in Zug: Die Della Casa Group AG begleitet Immobilienprojekte von der Idee bis zur Ausführung.

Della Casa Group AG
Rothusstrasse 21
6331 Hünenberg

Telefon 041 785 61 31
E-Mail info@dellacasa.group
Webseite www.dellacasa.group

# EDITORIAL

Der Kanton Zug prosperiert. Dies zeigen unter anderem die aktuellen Finanzzahlen. Die Einwohnerzahl des Kantons Zug wächst kontinuierlich. Aufgrund des attraktiven Wirtschafts- und Lebensraums ist nämlich die Einwohnerzahl unseres Kantons in den letzten 30 Jahren von 85 000 auf heute fast 130 000 angestiegen. Mit rund 95 000 Vollzeitstellen ist Zug sehr attraktiv, weshalb heute täglich mehr als 40 000 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in unseren Kanton pendeln. Das starke Wachstum fordert insbesondere die Baudirektion, die für die notwendige kantonale Infrastruktur verantwortlich zeichnet. Mit der Eröffnung der Tangente Zug/Baar konnte im Juni 2021 ein Puzzleteil des Zuger Gesamtverkehrskonzept dem Verkehr übergeben werden. Es wird bereits wird am nächsten «Jahrhundertprojekt» gearbeitet und weitere sind in Planung.

Im März 2022 ist mit ersten Vorarbeiten in Cham der Startschuss zum Bau der Umfahrung Cham–Hünenberg (UCH) gefallen. Die Baudirektion stellt in dieser Ausgabe von Bauen, Leben & Wohnen ab Seite 60 das aktuelle Grossprojekt vor, das nach heutiger Planung im Sommer 2028 in Betrieb genommen wird. Bis im Sommer 2023 läuft die Sanierung der Kantonsstrasse 381 zwischen Nidfuren und dem Schmittli, die im Januar dieses Jahres in Angriff genommen worden ist (Seite 28). Die Instandstellung ist zeitlich und finanziell im Plan und die grossräumige Verkehrsumleitung funktioniert wie im Vorfeld erarbeitet.

Ab Seite 44 stellt die Baudirektion das dreidimensionale Planen mit der so genannten BIM-Methode (Building Information Modeling) vor. Dies am Beispiel des Theilerhauses an der Hofstrasse in Zug. Als die Landis & Gyr 1989 das sanierungsbedürftige Theilerhaus auf ihrem Stammareal im Süden von Zug abreissen wollte, kaufte der Kanton Zug das gesamte ehemalige Fabrikareal. Mit dem BIM-Gesamtmodell erfolgt die Koordination und Qualitätssicherung der Planung und Ausführung. Nach der Fertigstellung werden die BIM-Modelle nahtlos und verlustfrei in die Prozesse des Gebäude- und Anlagenunterhalts übernommen. Das aus dem Wettbewerb ausgewählte Projekt «ESTRADE», der ARGE CST Architekten AG und Eggenspieler Architekten AG, besticht durch einen sorgfältigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz.

Mit dem Neubau der Durchgangsstation Steinhausen (Seite 54) setzt das Hochbauamt des Kantons Zug den Ersatz des Provisoriums aus dem Jahr 1991 um. Es entstehen zwei Gebäude mit einem eigenständigen architektonischen Ausdruck, der gut in das umgebende Bild von Steinhausen passt. Das Projekt Kägi & Fret der Zuger Arbeitsgemeinschaft Kollektiv Juma Architekten GmbH/Studio W, Hünenberg, hat sich beim Projektwettbewerb gegen 31 Konkurrenten durchgesetzt. Der Jury gefiel der einfache und robuste Vorschlag für die Durchgangsstation, aus betrieblicher wie architektonischer Sicht. Bereits beendet ist die Sanierung des Ausbildungszentrums Schönau in Cham (Seite 14), die von der Baudirektion 2018 an die Hand genommen wurde. Dank der Instandstellung ist das Gebäude des Ausbildungszentrums wieder auf dem neusten Stand, was merklich Energie spart.

> «AUFGRUND DES STARKEN ANSTIEGS DER EINWOHNERZAHL IM KANTON ZUG SIND JAHRHUNDERTPROJEKTE IN PLANUNG»

Wie sind im Kanton Zug Kälte und Wärme verteilt? Dies zeigen Klimakarten, die auf Seite 64 vorgestellt werden. In Städten und Orten mit ihren Häusern und Strassen ist es wärmer als ausserhalb des Siedlungsgebiets. Winde gleichen die Temperaturunterschiede aus. Wie genau, zeigen eine Karte für den Tag und eine für die Nacht, die gestützt auf eine Analyse der aktuellen Landnutzung, der Luftbilder, der Topografie, der Gewässer und vielem mehr entstanden sind.

Der Kanton Zug wächst – wie eingangs erwähnt – schnell und verändert sich entsprechend stark. Dank kurzen Wegen und hoher Agilität ist die Zuger Verwaltung für die anstehenden Herausforderungen bestens gewappnet. Die Baudirektion des Kantons Zug trägt mit ihrer Arbeit täglich dazu bei, dass die Veränderungen schonend für die Umwelt und möglichst positiv für die Einwohnerinnen und Einwohner des Kantons Zug ausfallen. Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern viel Freude an den Texten und Bildern dieser Publikation und selbstverständlich auch Spass an den Beiträgen, die nicht von der Baudirektion stammen.

**FLORIAN WEBER**
Baudirektor

# «Mehr für mich und meine Gesundheit»

In den letzten Jahren beständig aufgefrischt, setzt Zugs Fitnessarena und Wellnesslandschaft, der Fitnesspark Eichstätte, weit herum Massstäbe. Ein breites Trainings-, Kurs- und Entspannungsangebot offeriert Programme, die auch in einer dicht gefüllten Agenda ihren Platz finden.

## *Fit mit jeder Faser*

Aus dem Zug steigen, ein paar Schritte gehen, einchecken, umziehen – und loslegen. Der Weg in den Fitnesspark Eichstätte ist kurz, die Öffnungszeiten sind grosszügig. Bestens ausgebildete Instruktorinnen und Instruktoren stimmen Trainingspläne exakt auf die Bedürfnisse der Trainierenden ab. Wenn Sie loslegen, schöpfen Sie aus dem Vollen. Nebst Laufband, Crosstrainer, Fahrrad- und Ruder-Ergometer trimmen Sie sich auf modernsten Kraftgeräten fit oder fördern Ihre Koordinationsfähigkeit im speziell dafür ausgestatteten Bereich der grossen Fitnessarena.

Sie trainieren individuell oder unter Anleitung, nach modernsten Konzepten und mit bewährten Methoden, wie etwa dem Milon-Zirkel.

## *DaySpa – Was zählt, ist die Balance*

Geniessen Sie das Gesamtraumerlebnis im Sole- und Thermalbad des Fitnessparks Eichstätte.
Gleiten Sie in das klare Salzwasser und geniessen Sie die wohltuende Wirkung der Natursole aus Rheinfelden auf Ihrer Haut und Ihrer Muskulatur.
Diverse Massagedüsen, ein dynamisches Sprudelbad, ein Wasserfall und entspannende Sprudelliegen lockern Ihre Muskulatur nach dem Training und verwöhnen die gestresste Seele.
Machen Sie den Rundgang im 34-Grad-Erholungsbad und im 36-Grad-Massagepool zum Highlight Ihres Aufenthaltes!
Krönen Sie Ihren Kurzurlaub mit einem Besuch in den grosszügigen Saunalandschaften und lassen Sie den Tag im stimmigen Ruheraum ausklingen.

Fitnesspark Eichstätte Zug
Baarerstrasse 53, 6300 Zug
Zentrale +41 41 711 13 13
zug@fitnesspark.ch

***www.fitnesspark.ch/eichstaette***

**OBJEKT** Circulago // **BESCHRIEB** Zug Estates will $CO_2$-frei werden und bezieht seit April 2020 die Energie für Heizung und Kühlung für die Überbauung Metalli in der Stadt Zug vom Wärmeverbund Circulago der WWZ AG // **REALISIERUNG** WWZ AG, Chollerstrasse 24, 6301 Zug // **LAGE** Im Zentrum der Stadt Zug // **STAND** Gebaut // **KONTAKT** Zug Estates AG, Industriestrasse 12, 6300 Zug; 041 729 10 10; info@zugestates.ch; WWZ AG, Chollerstrasse 24, 6301 Zug // **INFO** wwz.ch/circulago; www.zugestates.ch

# **CIRCULAGO** ZUG ESTATES NUTZT DIE ENERGIE DES ZUGERSEES

Zwei riesige Tanks im Kellergeschoss der Einkaufs-Allee Metalli im Zuger Stadtzentrum haben ausgedient. Zusammen fassten sie beinahe eine halbe Million Liter Heizöl. Sie machten Platz für eine saubere-re, $CO_2$-freie Technik und für die neue Energiezentrale der WWZ. Die neue Energie für Heizung und Kühlung der Wohnungen und Geschäftsräume der Metalli kommt aus dem Zugersee. Am 1. April 2020 schloss Zug Estates die Einkaufs-Allee im Stadtzentrum an «Circulago» an.

Circulago ist ein zukunftsweisendes Pionierprojekt, um die Stadt Zug und Baar-Süd mit umweltfreundlicher Wärme- und Kälteenergie zu versorgen. Geplant, finanziert, gebaut und betrieben wird Circulago von WWZ. Die Energie für Circulago stammt aus dem Zugersee. 400 Meter vor dem Ufer der Stadt Zug wird auf einer Tiefe von 26 Metern Seewasser gefasst und über eine Leitung zu einer unterirdischen Seewasserzentrale transportiert.

Ein unterirdisches Verteilnetz erstreckt sich über die gesamte Stadt Zug und leitet die Energie an Quartierzentralen weiter; darunter befindet sich auch die Metalli. An diesen Zentralen sind wiederum kleinere und grössere Wärme- und Kältenetze angeschlossen, welche die Endverbraucher mittels Übergabestation mit der See-Energie versorgen.

Zu den Abnehmern der ersten Stunde gehört Zug Estates mit der Metalli. Das direkt beim Bahnhof Zug gelegene, bestens erschlossene Areal umfasst eine Einkaufs-Allee mit rund 60 Geschäften sowie Büro- und Wohnflächen. Die Entscheidung, umweltfreundliche Energie zu nutzen, erfolgt bei Zug Estates nicht nur aus ökologischen Gründen. Eine ganze Reihe wirtschaftlicher Vorteile sprechen ebenfalls dafür. Unter anderem führt die Umrüstung auf umweltfreundliche Gebäudetechnik in der Metalli zu einem positiven Bewertungseffekt in Bilanz und Erfolgsrechnung der Zug Estates.

Geplant ist, dass auch die restlichen Liegenschaften von Zug Estates Schritt für Schritt an Circulago angeschlossen werden. Somit könnte das Ziel, das gesamte Immobilienportfolio von Zug Estates weitgehend mit $CO_2$-freier Energie zu betreiben, bereits 2023 Realität werden. Mit dem Anschluss aller Gebäude können künftig rund 780 Tonnen $CO_2$ pro Jahr eingespart werden.

Zug Estates ist sich ihrer Verantwortung in Bezug auf den Klimawandel bewusst und hat sich zum Ziel gesetzt, ihr gesamtes Immobilienportfolio ohne $CO_2$-Emissionen zu betreiben. Nicht nur neu realisierte Gebäude, sondern alle Liegenschaften im Bestand sollen hinsichtlich dieses Ziels optimiert werden. Damit geht das Immobilienunternehmen deutlich über die Anforderungen der Energiestrategie des Bundesrates sowie des Pariser Klimaabkommens hinaus. Berücksichtigt werden dabei die Treibhausgasemissionen, die bei der Wärme- und Kälteversorgung sowie bei der Produktion des Betriebsstroms entstehen. Ebenfalls miteinbezogen werden die Emissionen der eigenen Betriebsfahrzeugflotte.

Die Treibhausgasemissionen werden gemäss Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) bilanziert. Die Daten werden jeweils vom 1. April bis zum 31. März des Folgejahres rapportiert. Der Scope 1 umfasst die Emissionen aus dem Verbrauch von Heizöl und Erdgas zur Wärmeerzeugung sowie aus dem Verbrauch von Benzin und Diesel der firmeneigenen Fahrzeuge. Der Scope 2 umfasst die Emissionen aus der Erzeugung des eingekauften Stroms sowie der eingekauften Wärme und Kälte aus dem Seewasserverbund Circulago.

Seit 2010 konnten die Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) von 17,3 auf aktuell 1,8 Kilogramm pro Quadratmeter Energiebezugsfläche gesenkt werden. Das ist in der Immobilienbranche schweizweit ein Spitzenwert. Bis 2023 soll der Betrieb des gesamten Portfolios nahezu ohne $CO_2$-Emissionen und ohne zusätzliche Energiezufuhr von ausserhalb der Region erfolgen. Erreicht wird das ehrgeizige Ziel durch die Anbindung weiterer Liegenschaften des Zentrumsareals Zug an den Seewasserverbund Circulago. Die firmeneigene Betriebsflotte soll ebenfalls bis Ende 2023 vollständig auf Elektroantrieb umgestellt werden. Gleichzeitig wird die Produktion von Solarenergie (Strom und Wärme) auf den eigenen Arealen weiter ausgebaut. Der zusätzlich für den Betrieb benötigte Strom soll aus regionalen erneuerbaren Energiequellen bezogen werden.

PRIME PROPERTY LOUNGE
First Class Immobilien

# MIT EINER PROFESSIONELLEN BEWERTUNG ZUM OPTIMALEN MARKTPREIS.

## Ihre Immobilie.
## Unsere Mission.
## Mit allen Kräften.

Käufer und Verkäufer von exklusiven Häusern, Villen, Eigentumswohnungen und Grundstücken zusammenzubringen: Das ist unsere Mission. Die Basis dafür sind Dienstleistungen, die weit über das Übliche hinausgehen.

Andere vermitteln, wir haben eine Mission. Unser Fokus auf Immobilien im Premiumsegment hat unseren Blick geschärft auf das Wesentliche. Wir vereinen Reduktion und Maximierung: Ein kleines, aber hochqualifiziertes Team im Austausch mit einem grossen Netzwerk aus internationalen Partnern.

Immobilien sind Werte. Deshalb setzen auch wir auf Werte. Beständigkeit, Transparenz, Vertrauen, Professionalität, Individualität, Nachhaltigkeit: Das und mehr bildet die Leitlinien unserer täglichen Arbeit. In Ihrem Dienst.


Standort **Zug**
Guido Lenherr
Vorstadt 2
6300 Zug
T +41 41 711 16 16

Standort **Wollerau**
Tim Odermatt
Hauptstr. 31
8832 Wollerau
T +41 44 799 16 16

Standort **Thalwil**
Martina Wissmann
Alte Landstrasse 114
8800 Thalwil
T +41 44 999 16 16

**primeproperty.ch**


## VERTRAUT.
### Wir verstehen Sie.

Das Gegenüber wertschätzen, ihm zuhören, seine Ziele zu den eigenen machen. Vom ersten Moment der Zusammenarbeit an gehört Ihnen unsere volle Aufmerksamkeit, unser Vertrauen, unsere Sorgfalt, unsere Verschwiegenheit. Offene Kommunikation ist der Schlüssel einer erfolgreichen Zusammenarbeit.

## EXKLUSIV.
### Wir kennen nur Premium.

Erfolg entsteht, wenn jedes Detail stimmt. Zufall hat keinen Platz im Premiumsegment. Ihre Bedürfnisse liegen in der Hand von Experten, die Fachwissen und Leidenschaft vereinen. Das werden Sie bei jedem Schritt des gemeinsamen Weges spüren. Mit Dienstleistungen, die so exklusiv sind wie Ihre Immobilie.

# IHRE WERTE HABEN EINEN PARTNER MIT WERTEN VERDIENT.

**«Prime Property Lounge ist nicht einfach nur ein Immobilienmakler. Wir bieten eine absolut einmalige exklusive und persönliche Betreuung, die individuell auf alle Anliegen unserer Kunden beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie ausgerichtet ist.»**

Guido Lenherr | CEO Prime Property Lounge

## PROFESSIONELL.

### Wir führen Menschen zusammen.

Eine erstklassige Immobilie. Und Kunden, die genau das suchen. Der Markt hält bereit, was Sie finden möchten – und wir kennen den Markt. Über Jahre haben wir ein herausragendes Netzwerk an Partnern aufgebaut. Diese ebnen Ihnen gemeinsam mit uns den Weg zum idealen Käufer. Dank Erfahrung und Wissen.

## INDIVIDUELL.

### Wir machen Ihr Ziel zu unserem.

Sie haben etwas Aussergewöhnliches zu bieten. Darauf gehen wir ein. Mit jeder Facette. Mit unserem Wissen. Mit unserer Erfahrung. Mit unserem einzigartigen Verkaufskonzept. Vom ersten Moment der Zusammenarbeit an geht es für uns nur um Sie. Um Ihre Geschichte. Ihre Bedürfnisse. Ihre Ziele. Um Ihren Erfolg.

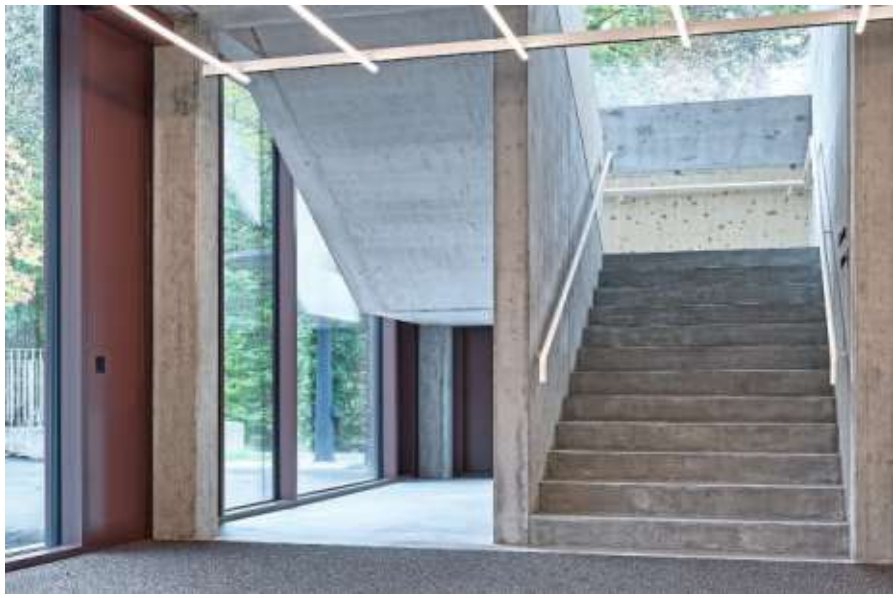
**OBJEKT** Sanierung Ausbildungszentrum Schönau in Cham // **BESCHRIEB** Umfassende Sanierung und Erweiterung des Ausbildungszentrums // **BAUHERR** Baudirektion des Kantons Zug // **LAGE** Lorzenstrasse 4, Cham // **STAND** Gebaut // **KONTAKT** Baudirektor Florian Weber, florian.weber@zg.ch // **INFO** www.zg.ch/baudirektion

# **SCHÖNAU** AUSBILDUNGSZENTRUM – GELUNGENE SANIERUNG UND ERWEITERUNG

Die Baudirektion des Kantons Zug startete als Bauherrin im Oktober 2018 mit der Sanierung und Erweiterung des Ausbildungszentrums Schönau in Cham. Das Zentrum konnte wie geplant im Januar 2021 wieder in Betrieb genommen werden. Der Zuger Kantonsrat sprach dafür einen Planungs- und Baukredit von 12,8 Millionen Franken. Das Ausbildungszentrum Schönau wurde 1982/83 vom Kanton Zug erstellt und danach intensiv genutzt, weshalb eine Instandsetzung notwendig wurde. Nun ist das Gebäude dieses viel genutzten Ausbildungszentrums wieder auf dem neusten Stand. Das spart einerseits Energie und freut andererseits die Benutzerinnen und Benutzer, die von den modernen und hellen Räumen profitieren.

Im Rahmen der energetischen Gesamtsanierung hat die Gebäudehülle eine Dämmschicht sowie eine Verkleidung aus vorfabrizierten Betonstützen und -riegeln erhalten, die den prägenden Charakter der bestehenden Tragstruktur aufgreifen. Zur Vermeidung von Wärmebrücken und aufwändigen Verstärkungen der Gebäudesubstanz ist die neue Fassade selbsttragend ausgebildet und nur lokal zurückgebunden.

Die zwischen den Betonelementen eingefügten Füllmengen bestehen entsprechend der jeweiligen Nutzung entweder aus geschlossenen Dämmpaneelen oder aus grossformatigen Verglasungen mit seitlich angeordneten Türen und Lüftungsflügeln.



Im Innern wurde das Gebäude ebenfalls bis auf den Rohbau rückgebaut und neu strukturiert. Im Erdgeschoss betreffen die Hauptveränderungen den Gastronomiebereich mit einer Erweiterung des Gastraums sowie dem Einbau einer neuen Küchenanlage. Durch eine lineare Zonierung von Küche, Ausgabe sowie Publikumsbereich wird ein funktionales System mit klarer Trennung der Bewegungsflüsse geschaffen. Der Gastraum mit grosszügiger Fensterfront ist auf die davor liegende Gartenterrasse ausgerichtet.

Das Obergeschoss verfügt über einen neuen Ausgang und Fluchtweg aufs obere Geländeniveau. Ansonsten blieb die bestehende Anordnung der Schulungs- und Büroräume weitgehend unverändert. Der längsseitig mit Oberlichtbändern versehene Theoriesaal im Zentrum des Geschosses wurde im rückwärtigen Bereich vergrössert und um zwei neue Eingänge ergänzt.

Weitere bauliche Massnahmen betrafen den Einbau eines Personen- und Materiallifts sowie die Erneuerung der Gebäudetechnik. Ein für Fahrzeuge und als Werkstatt erstellter Neubau in Stahlbauweise mit Profilblechverkleidung ergänzt die Anlage im Bereich der bestehenden Unterstände.

BEAUTIFUL FAST CARS

# JAGUAR F-PACE

JAGUAR

Der Jaguar F-PACE kombiniert präzises Handling und elegantes Design mit Alltagstauglichkeit und Effizienz. Moderne Motoren, Aluminium-Leichtbau-Konstruktion und überzeugende Fahrassistenz-Systeme sorgen beim Jaguar F-PACE für eine sportliche Performance und einzigartigen Fahrspass.

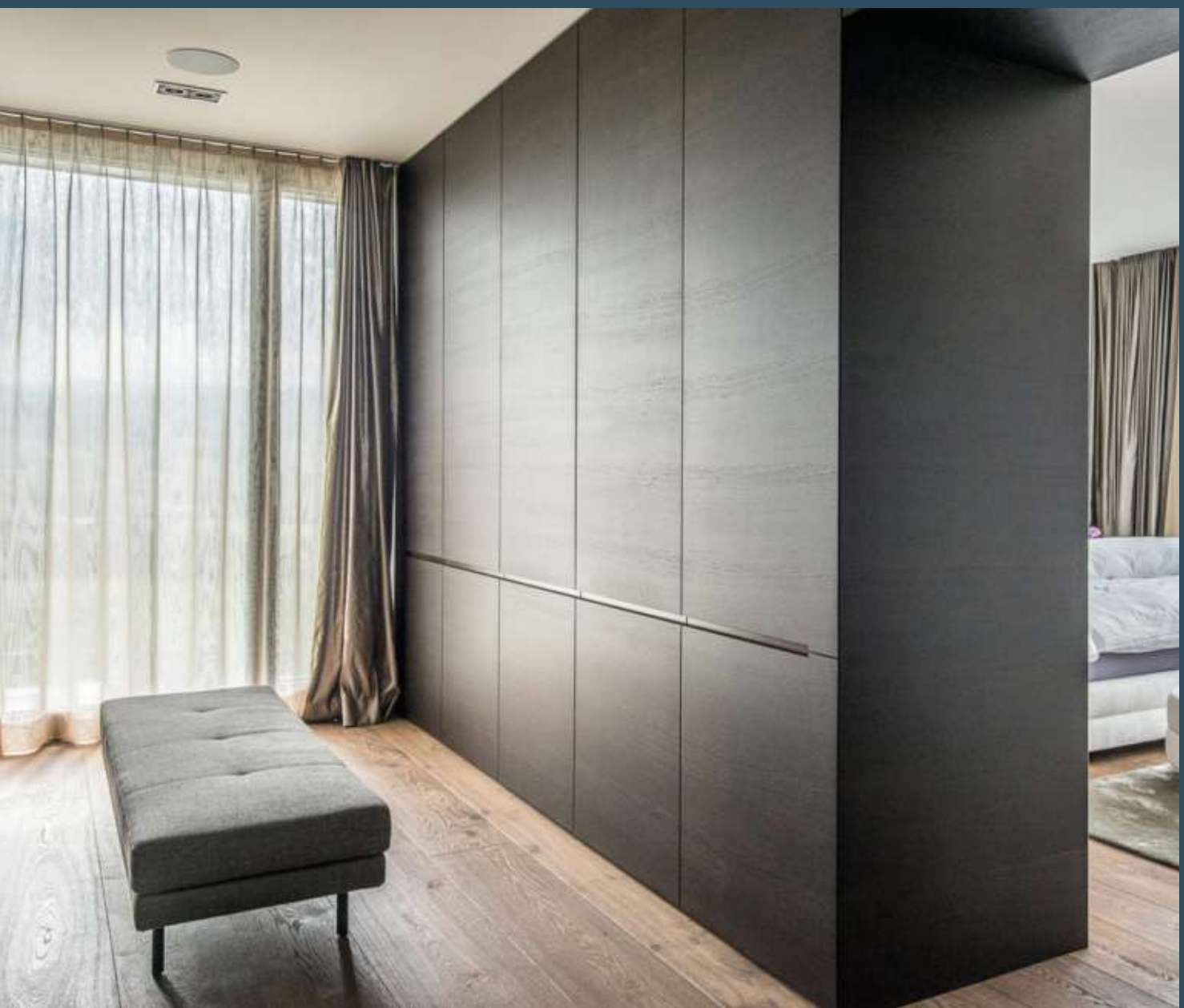
**Jetzt Probefahrt buchen.**

Emil Frey

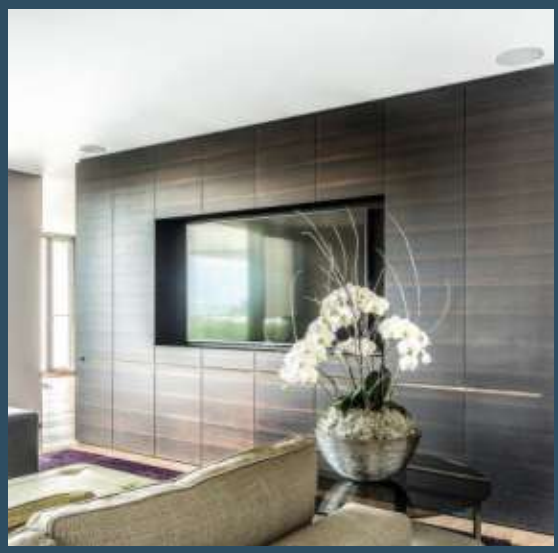
**Emil Frey Sihlbrugg**
Zugerstrasse 7, 6340 Sihlbrugg
www.sihlbrugg.jaguar-dealer.ch

# Räumen ein Gesicht geben

Ob Wohnküche, Weinkeller, begehbarer Kleiderschrank oder ein einzelnes Möbelstück – die Gestaltungsmöglichkeiten sind grenzenlos. Mit Kompetenz und Erfahrung unterstützen wir unsere Kunden dabei, ihre Träume räumlich umzusetzen. Wir hören zu, um ihre Bedürfnisse zu verstehen. Wir inspirieren, um sie zu begeistern. Und wir zeigen Lösungen auf, die sich in ihrem Alltag bewähren. Wir kennen uns mit den verschiedensten Materialien ebenso aus wie mit Innovationen und den neusten Trends. Aus einer Hand gestalten, planen und realisieren wir auf dieser Basis unvergleichliche Innenräume, die den Kunden glücklich machen.



stuber team.



Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile: Bei diesem ganzheitlichen Innenausbau schöpfte Stuber Team aus dem Vollen und konnte seine Gestaltungskompetenz grenzenlos ausleben.

Dunkle Räuchereiche verleiht dem einheitlichen Design Konsistenz und der Wohnung selbst viel Wärme. Die natürliche Struktur im Furnierholz ist durchgehend. Verstärkt wird dieser «rote Faden» durch die durchgängige Verwendung des «Stuber Eingriffprofils» in allen von Stuber Team gefertigten Möbeln. Unsere unverkennbare Handschrift kann in dieser mit viel Liebe fürs Detail gestalteten Wohnung in jeder noch so kleinen Nische bestaunt werden.

**stuberteam.ch**

# Ambitioniert – Innovativ – Traditionell

Dank Ihnen sind wir die letzten 6 Jahre personell gewachsen, unsere Dienstleistung haben sich stets erweitert, uns wurden neue Kompetenzen angeeignet und können somit unseren Kunden heute eine professionelle Facility wManagement anbieten. Ein Unternehmen, das sämtliche Angebote für die Werterhaltung der Liegenschaften anbietet sowie persönliche Beziehung zu den Auftraggebern pflegt.

## Ein Unternehmen, das für einfache und klare Strukturen steht.

## Das Team

Wir verfügen über einen gut ausgebildeten, erfahrenen und motivierten Mitarbeiterstab. Durch die Grösse der Firma sind wir in der Lage, sowohl grössere wie auch kleinere Aufträge zu realisieren. Fachwissen und Kompetenz aus über 30 Jahren Berufserfahrung in der Gebäudetechnik, Hauswartung, Spezial Reinigung und Malerbranche legen den Grundstein dieser Unternehmung für anspruchsvolle Projekte.
Unsere Mitarbeiter und unsere Kunden verbindet eines: langjährige Beziehungen.

### Migel Radaj
Bereichsleiter Hauswartung und Reinigung

### Jan Speck
Administration

### Walter Hasler
Bereichsleiter Haustechnik

### Emanuel Sucic
Bereichsleiter Maler & Umbau

## Hauswartung – TECHNISCHE BEWIRTSCHAFTUNG

Dabei übernehmen wir nicht nur die Gebäudereinigung und Unterhaltsarbeiten. Wir betreuen ebenso die technischen Anlagen und begleiten das Servicepersonal, pflegen die Umgebung und die Gartenanlage Ihres Hauses.

## Reinigung – IHR ZUVERLÄSSIGER REINIGUNGSPARTNER

Neben Ihren Mitarbeitern sollen sich selbstverständlich auch Ihre Kunden in Ihren Räumlichkeiten wohlfühlen. Deshalb kommt es gerade im Einzelhandel, der Gesundheitsbranche und der Gastronomie nicht nur auf saubere Büros, sondern auch auf ansprechende Gewerbe- und Verkaufsflächen an.
Auf der Suche nach dem passenden Dienstleister für die wiederkehrende Grund- und Unterhaltsreinigung können Sie bei uns Zuverlässigkeit zählen.

## Haustechnik – IHR FACHMANN FÜR BAD, SANITÄR & HEIZUNG

Eine gute Planung umfasst die Wünsche des Kunden. Wir sind Ihr Spezialist im Bereich Haustechnik und bieten Ihnen individuelle und auf Ihre Bedürfnisse abgestimmte Gesamtlösungen an. Unsere Kunden dürfen sich über eine saubere Sache freuen.

## Maler – MALERARBEITEN NACH MASS

Ob Sie renovieren, tapezieren, verputzen, dämmen oder streichen möchten, auf unsere Arbeit können Sie bauen! Wir haben den Anspruch, zu jeder Zeit auf Ihre individuellen Wünsche einzugehen und Sie bei der Planung und Realisierung Ihres Projektes kompetent zu unterstützen. Wir setzen nur die besten Materialien führender Hersteller ein und arbeiten termingerecht und sauber.

HASLER & PARTNER AG
Gebäudetechnik Hausabwartung
info@haslerpartnerag.ch
www.haslerpartnerag.ch

Toblerstrasse 36
CH-8044 Zürich
Tel +41 44 252 00 52
Fax +41 44 830 41 45

HR Maler Reinigung AG
eidg. dipl. Gebäudereinigung
info@hr-maler-reinigung.ch
www.hr-maler-reinigung.ch

Hinterbergstrasse 30
CH-6312 Steinhausen
Tel +41 763 17 12

**OBJEKT** Partners Group Neubau Hauptquartier // **BESCHRIEB** Drei Neubauten und Parkanlage // **BAUHERR** Partners Group Property AG // **GENERALPLANER** Axess Architekten AG // **LAGE** Green Building, Entry Factory sowie Big Factory, Unternehmer-Park 1, 3 & 5, Unterfeld Nord, Baar // **STAND** Rohbau Untergeschoss, Fertigstellung 2024 // **KONTAKT** Axess Architekten AG, Industriestrasse 8, 6300 Zug, info@axess.ch // **INFO** www.axess.ch

# **AUFFÄLLIGES HAUPTQUARTIER** DREI MARKANTE BÜROGEBÄUDE

Im Gebiet Unterfeld Nord, zwischen Baar und Zug westlich der Bahnlinie, entdecken Neugierige eine Grossbaustelle. Die Partners Group, eine international tätige Vermögensverwaltungsgesellschaft, will auf knapp 21'000 m² ihren neuen Hauptsitz bauen. Es sollen gleich drei neue Gebäude entstehen, die sich in der Gestaltung deutlich voneinander unterscheiden. Gleichwohl bilden die drei künftigen Bürokomplexe ein Ensemble, das über mehrere Passerellen verbunden sein wird. Eines davon – das sogenannte Green Building – wird dem Hauptquartier des Unternehmens das besondere Gepräge geben. Auf dem sieben Geschosse hohen und treppenartig gegen Süden hin abgestuften, organisch geformten Bürogebäude sind grosszügige, begrünte Terrassen vorgesehen.

Manche mögen bei der Form an eine riesige, mehrschichtige Hochzeitstorte denken. Das Greenbuilding weist eine markante Bänderung auf, welche sich mit den Glasfronten der Büros abwechselt. Zudem bildet die üppige Bepflanzung auf den Terrassen des Greenbuildings ein zentrales Element.

Die beiden weiteren Gebäude werden im Planungsbericht als Fabrikgebäude bezeichnet. «Das Material- und Farbkonzept sieht bei den Fabrikbauten einen ortstypischen Backstein vor, wie er bei Industriebauten aus früherer Zeit vorkam.» Auch die geplanten hohen Fenster erinnern an alte Industrie- oder Bahnhofhallen. Die Fabrikgebäude gründen auf einem Entwurf von open studio architecture in Denver. Das Gesamtprojekt entspricht der Corporate Identity der Partners Group.

Erschlossen werden die Bürokomplexe vom mittleren Kreisel der Nordstrasse auf der Höhe des Unterfelds. Zudem entsteht zwischen den beiden Fabrikgebäuden eine neue Nord-Süd-Verbindung, welche quasi bis zum Industriequartier Neuhof reicht.

Aus der regionalen Verkehrsplanung ist zu entnehmen, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine Buslinie auf dieser Strasse eingerichtet werden soll, weshalb die Strasse von vornherein breit angelegt worden ist. Bevor der Busbetrieb steht, dürfen nur Radfahrer und Fussgängerinnen diese neue Nord-Süd-Achse benutzen. Unter den Gebäuden wird eine zusammenhängende Tiefgarage entstehen, die zahlreiche Parkplätze für Mitarbeitende und Kunden umfassen wird.

Auf den Freiraum wird im Projekt besonderes Augenmerk gelegt. Vom Bahndamm her führt in Richtung Südwest eine begrünte Zone sowie ein öffentlicher Fussweg. Dem beauftragten Architekturbüro ist es ein Anliegen, dass die neuen Bauten sich gut in die Umgebung einfügen. Für die Aussengestaltung des grossen Areals haben die Bauherren den renommierten Landschaftsarchitekten Piet Oudolf aus den Niederlanden gewinnen können.

# Der neue Bentayga Hybrid.

## Die neue Art von Ruhe.

**Erfahren Sie mehr auf Zug.BentleyMotors.com oder rufen Sie uns an unter +41 41 748 67 67.**

WLTP–Fahrzyklus des neuen Bentayga Hybrid: Kraftstoffverbrauch bei 100 km – kombiniert Benzin / Elektrisch (Plug-in) 3,4 l + 25,8 kWH. $CO_2$ – 82 g/km. Effizienzklasse: D.

Der Name „Bentley" und das geflügelte „B" sind eingetragene Markenzeichen.
© 2021 Bentley Motors Limited. Gezeigtes Modell: Bentayga Hybrid.

BENTLEY ZUG

Seit Anfang August 2020 auch in Zug: an der Chamerstrasse 18, im Innenhof.

# *ALLES AUS EINER HAND*

**Wie wir mit nachhaltigen und innovativen Lösungen mehr Wert schaffen und Begeisterung für Immobilien auslösen.**

Property One vereint unter einem Dach die Kompetenzen Investition, Finanzierung, Entwicklung, Ausführung und Vermarktung sowie Immobilien Family Office. Durch das Wissen und die Erfahrung zu sämtlichen Themen der gesamten Immobilien-Wertschöpfungskette profitieren Auftraggeber nachhaltig vom Know-how erfahrener Immobilienspezialisten.
Property One deckt intern alle Bereiche ab, die einen zeit- und kosteneffizienten und damit erfolgreichen Projektverlauf garantieren. Bei Investment Management, Entwicklung, Planung & Bauen, Verkaufen & Vermieten ebenso wie bei Immobilien Family Office bildet das Schweizer Unternehmen das Zentrum der Planung, Koordination und Organisation für alle am Projekt beteiligten Akteure – sowohl bei privaten Auftraggebern als auch bei professionellen Investoren.

**Kompetenzen aus einer Hand**
Marktentwicklungen werden dabei permanent verfolgt, der Kontakt zu den verschiedenen Dienstleistern zum geeigneten Zeitpunkt hergestellt. Property One arrangiert Finanzierungen, koordiniert die Entwicklung und Planung, begleitet Bauphasen, sichert Qualitätsstandards, kümmert sich um die Vermarktung und strukturiert individuell abgestimmte Beteiligungsmodelle. Ganz im Interesse und Dienste der Kunden, die stets im Zentrum des Denkens und Wirkens stehen.
Das Unternehmen bietet interessierten Investoren und potenziellen Kreditnehmern Zugang zu nachrangigen Finanzierungen, wickelt die Finanzierung ab und übernimmt sämtliche Dienstleistungen entlang des Prozesses.
Property One steht für die optimale Kombination von Kompetenzen rund um Immobilien mit dem Wissen zu Finanzanlagen.

*Bild links:*

*«Seven Senses» hiess das Vorhaben in der Stadt Zug, das Property One als Club-Deal realisierte, ein modernes Mehrfamilienhaus an bester Lage mit sieben Wohnungen im Stockwerkeigentum.*

*Alles aus einer Hand: Off-Market Akquisition, (Market Watch) Beratung der Investoren für Club-Deal-Struktur, Finanzierung und Definition des Immobilienproduktes. Weiterentwicklung und Optimierung des bewilligten Projektes. Die Planung, Bauausführung und Vermarktung erfolgte ebenfalls durch Property One.*

**Mit Know-how und Erfahrung zum Verkaufserfolg**

Der Immobilienmarkt Zug bietet aussergewöhnliche Villen, Häuser und Wohnungen in traumhafter Umgebung. Unser Zuger Team berät Immobilienbesitzer beim Kauf oder Verkauf ihrer Immobilien.

Sind Sie auf der Suche nach einem Unikat oder möchten eines verkaufen – dann können wir Ihnen gegebenenfalls Zugang zu einzigartigen Off-Market-Objekten verschaffen oder Ihnen beim diskreten Verkauf Ihrer Liegenschaft von «Familie zu Familie» behilflich sein.

*Bild rechts:*
*Aktuell im Verkauf in Zug: «Rigi View», moderne Gartenwohnung in imposanter Aussichtslage.*

**Lokale Präsenz**
Mit Begeisterung und Leidenschaft für gute Immobilienlösungen: Property One hat neben Zürich und Ascona seit Anfang August 2020 auch in Zug einen Standort. An der Chamerstrasse 18, in einer ehemaligen Autogarage samt zugehöriger Waschanlage, präsentiert sich das Büro im Factory-Loft-Stil.
Die Property One offeriert ihren Kunden in Zug ein umfassendes Angebot – entweder als Gesamtpaket oder in Form von Teilleistungen. Hinter den Leistungen stehen über 40 Mitarbeitende, welche sich professionell und engagiert sowohl um die regionalen als auch überregionalen Kunden kümmern.
Bereits seit der Gründung von Property One im Jahre 2012 ist die Region ein wichtiger Markt. In Zug wurde eines der ersten Immobilienprojekte des Unternehmens in Form eines Club-Deals realisiert. Weitere Umbauprojekte sowie individuelle Verkaufsmandate von privaten und institutionellen Immobilienbesitzern folgten in den vergangenen Jahren.

**Inspirierende Begegnungen**
Die Präsenz in Zug erlaubt es Property One, die bestehenden lokalen Beziehungen weiter zu pflegen und neue Kontakte zu knüpfen. Die Firma legt grossen Wert auf persönliche Beziehungen und Treffen. Für inspirierende sowie spannende Begegnungen bieten die Büroflächen an der Chamerstrasse 18 in Zug ausreichend Gelegenheit. Die Räumlichkeiten eignen sich auch für Projektpräsentationen, Ausstellungen und weitere Events.

---

PROPERTY ONE

Chamerstrasse 18 | CH-6300 Zug
T +41 41 552 51 00
welcome@propertyone.ch
www.propertyone.ch

**THEMA** Sanierung der Kantonsstrasse zwischen Nidfuren und Schmittli // **BESCHRIEB** Mitte Januar 2022 haben die Hauptarbeiten der Instandstellung der Kantonsstrasse zwischen Nidfuren und Schmittli begonnen – Die Sanierung unter Vollsperrung dauert rund 18 Monate und kostet 40 Millionen Franken // **KONTAKT** Baudirektor Florian Weber, florian.weber@zg.ch // **INFO** www.zg.ch/baudirektion

# **KANTONSSTRASSE** ZWISCHEN NIDFUREN UND SCHMITTLI IN REKORDZEIT SANIERT

Die Kantonsstrasse 381, die Unter- und Oberägeri mit den Talgemeinden verbindet, muss zwischen Nidfuren und Schmitttli dringend instand gestellt werden. Die Strasse weist diverse Belagsschäden auf, die teilweise auf den instabilen Baugrund zurückzuführen sind. Durch die unruhige und holperige Strasse stieg die Gefahr von Unfällen. Eine umfassende Sanierung hat sich deshalb aufgedrängt. Die Strasse wird verbreitert und die horizontale Linienführung optimiert und den geltenden Normen angepasst. Dies bedingt die Erstellung einer Grosszahl neuer Stützkonstruktionen. Bestehende Kunstbauten müssen saniert werden und die Brügglitobelbrücke wird sogar neu erstellt. Die Gestaltung der Kunstbauten passt künftig ins Landschaftsbild. Ein erheblicher Aufwand entsteht bei der Erstellung der Böschungssicherung in den Rutschgebieten. Die Bushaltestellen Nidfuren werden an die Kantonsstrasse verlegt, um die Umsteigesituation der Buslinien 1 und 2 namentlich für die Schülerinnen und Schüler der Kantonsschule Menzingen zu verbessern. Der Knoten Nidfuren wird als Kreisel umgebaut. Die Bushaltestelle Schmittli Richtung Oberägeri wird in der Lage angepasst, um den Verkehrsfluss zu verbessern. Die Bruneggstrasse wird an die Strasse nach Allenwinden angebunden. Beim Werkhof Risi wird eine Linksabbiegespur erstellt. Die Fussgängerübergänge werden mit Mittelinseln ergänzt. Im Bereich zwischen Radweg Höllgrotte und Knoten Schmittli wird das bestehende schmale Trottoir auf zwei Meter Breite ausgebaut. Saniert, ersetzt und teilweise neu erstellt werden die Entwässerungsleitungen. Mehrere Massnahmen zum Schutz der Grundwasserschutzzonen werden ebenfalls umgesetzt. Die diversen Bachquerungen werden entsprechend den Bedürfnissen von Amphibien, Kleintieren und Wildtieren ausgebaut.

Die Sanierung des Streckenabschnitts Nidfuren–Schmittli beinhaltet zudem den Ausbau der Kantonsstrasse mit zwei Radstreifen. Das Gesamtprojekt kostet rund 40 Millionen Franken. Kann der Zeitplan eingehalten werden, soll das Bauwerk bereits Mitte 2023 wieder dem Verkehr übergeben werden können. Die Sanierung ist aus mehreren Gründen ein Grossprojekt. So ist die Geologie auf der genannten Strecke äusserst anspruchsvoll und deshalb eine Vollsperrung die optimale Lösung. Diese bedingt eine grossräumige Umleitung sowie umfangreiche Vorarbeiten, die einige Jahre in Anspruch nahmen. So wurden die Dorfstrasse Allenwinden sowie die Cholrainstrasse zuvor saniert, die den Verkehr vom und ins Ägerital sicherstellen. Und dank einer optimierten Planung können die Hauptarbeiten in anderthalb Jahren – und damit viel schneller, als anfänglich berechnet – realisiert werden. Ursprünglich waren für das Vorhaben drei Jahre budgetiert worden.

Das angedachte grossräumige Umleitungskonzept funktioniert und die lediglich geringen Fahrtzeitverlängerungen führten zu keinen Staus. Von Zug gelangt man momentan via Allenwinden ins Ägerital, wo während der Umleitungsphase auch der Schnell-Bus verkehrt. Der Verkehr von Ägeri nach Zug wird während der Vollsperrung über die Cholrainstrasse via Edlibach nach Zug geleitet. Von der Sanierung profitiert im grossen Mass der Veloverkehr. Denn wie erwähnt, erhält die Strasse berg- wie talwärts einen Velostreifen. Und dank des Kreisels Nidfuren wird dort der Verkehr flüssiger und sicherer. Auch der Knoten Schmittli wird in Zukunft deutlich weniger gefährlich. Sämtliche Massnahmen führen zu einer erheblichen Erhöhung der Verkehrssicherheit, sowohl für den Langsam- als auch für den motorisierten Individualverkehr. Und zudem werden alle Bushaltestellen behindertengerecht ausgebaut.

# Architektur
# Projektplanung
# Baurealisation

**BURKARD BURKARD AG**
Aegeristrasse 25 · 6300 Zug · 041 727 80 10
info@burkardburkard.ch · burkardburkard.ch

**OBJEKT** Maihölzli Hünenberg // **BESCHRIEB** Rückbau und Entsorgung von drei Altbauten und Neubau des Zentrums Maihölzli mit drei Mehrfamilienhäusern und einer zweigeschossigen, unterirdischen Einstellhalle // **BAUHERR** JEGO AG Hünenberg // **ARCHITEKT** ro.ma. roeoesli & maeder gmbh, Luzern // **TOTALUNTERNEHMER** JEGO AG Hünenberg// **LAGE** Im Zentrum des Dorfes Hünenberg // **STAND** Im Bau, Bezug im Sommer 2022 // **KONTAKT** JEGO AG, Rothusstrasse 5b, 6331 Hünenberg; 041 790 52 20; info@jego.ch // **INFO** www.jego.ch

# **MAIHÖLZLI HÜNENBERG** HARMONISCH INS ZENTRUM EINGEFÜGT

Inmitten des schönen Hünenberger Dorfkerns, mit direkter Anbindung an die nachbarschaftliche Natur- und Erholungszone mit vielen Grünflächen und dem Waldgürtel Maihölzli gelegen, entstehen unter der Federführung der JEGO AG drei neue Mehrfamilienhäuser sowie attraktive Dienstleistungsflächen.

Als dynamisches Zuger Familienunternehmen, das 1988 gegründet wurde, realisiert die JEGO AG die Überbauung Maihölzli. JEGO bietet umfassende Bauleistungen aus einer Hand, von der Planungsphase bis zur schlüsselfertigen Übergabe der Objekte. Der Neubau Maihölzli im Zentrum von Hünenberg besteht aus drei eleganten Mehrfamilienhäusern mit total 34 Wohnungen, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen sowie einer zweigeschossigen Autoeinstellhalle und einer grünen Umgebungsgestaltung.

Die im Bau befindlichen Liegenschaften werden sich durch ihre optisch elegant gestalteten Sichtmauerwerk-Fassaden und die diversen eigenständigen Wohnlandschaften auszeichnen, welche sowohl über Geschoss-, Attika- als auch Maisonette- und Patio-Wohnungen verfügen.

Der Standort und die Umgebung des Projektes Maihölzli überzeugen sowohl durch die direkte Anbindung an das Gemeindezentrum sowie den direkten Anstoss zum umliegenden Grün. Die steuergünstige Zuger Gemeinde Hünenberg hat sich in den letzten Jahren zu einem äusserst bevorzugten Wohn- und Lebensgebiet entwickelt. Eingebettet in die schöne voralpine Landschaft zwischen dem Zugersee und der Reuss, bietet sie ihren rund 9000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine moderne Infrastruktur sowie ein optimales Einkaufsangebot mit einem Coop, der Landi, einer Bäckerei, einer Drogerie und einer Metzgerei. Nach Bauvollendung werden der Grossverteiler Migros sowie die Drogerie und ein Zahnarzt unter dem Maihölzli-Dach vereint sein. Alle Wohnungen sowie auch die Dienstleistungsflächen sind bereits verkauft.

# Bewirtschaftung, Vermietung und Verkauf von Immobilien

Persönlich engagiert, hohe Servicequalität, professionell und beständig

**Regimo Zug**

Regimo Zug AG
Baarerstrasse 137
6302 Zug

T 041 768 18 00
kontakt@zg.regimo.ch
www.regimo-zug.ch

WE ♥ MON DAY

lista office LO

**Maximal flexibel:**
Das neue Raumteil- und Regalsystem LO Next.

Lista Office Vertriebs AG
LO Zentralschweiz

Obergrundstrasse 109
6005 Luzern

lo.zentralschweiz@lista-office.com
www.lista-office.com/zentralschweiz

# Umzug? Wird gerne erledigt!

weber-vonesch

Weber-Vonesch Transport AG | 6300 Zug | www.mover.ch | tel 041 747 44 44

## Stadtantennen AG/databaar, ist seit über 50 Jahren für Sie da …

Willkommen in der Welt der digitalen Dienstleistungen, übertragen auf einem der modernsten Glasfasernetze der Schweiz. Über 50 Jahre Erfahrung, kombiniert mit technologisch weit fortgeschrittener Infrastruktur, ermöglicht es uns, Ihnen unser leistungsfähiges Highspeed-Internet anzubieten. Getreu unserer kundenorientierten Firmenphilosophie „bestens bedient, bestens vernetzt“ ist das kompetente databaar-Team täglich engagiert, unsere Services und Dienstleistungen weiter zu entwickeln. Wir legen grossen Wert auf die Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden. Als Kunde von databaar profitieren Sie bereits heute in über 95% der Liegenschaften von unserer modernen Infrastruktur und Glasfaserkabel. In nur 5 Gehminuten vom Bahnhof, finden Sie unser Beratungs- und Verkaufslokal. Das databaar-Team freut sich, Sie bei uns zu begrüssen und Sie mit auf unsere spannende Reise in die digitale Welt zu nehmen.

Wir sind stolz, KMU‘s und Privatkunden mit unseren Diensten in Baar, Blickensdorf, Inwil und Sihlbrugg zu bedienen. Bei KMU`s haben wir die Möglichkeit diese Schweizweit mit unseren Dienstleistungen zu bedienen.

Gerne bieten wir Ihnen unser Internet, Replay TV so wie auch Telefonie-Dienstleistungen an. Rufen Sie uns an und profitieren von den Top-Preisen und Dienstleistungen der Nr. 1 in Baar.

**databaar** · Bachweid 20 · 6340 Baar
info@databaar.ch · Telefon 041 766 70 70

**OBJEKT** Aqua Oberägeri // **BESCHRIEB** Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Eigentumswohnungen // **BAUHERR** Della Casa Bau GmbH // **ARCHITEKT** Della Casa Group AG // **LAGE** Hauptstrasse 56, 6315 Oberägeri // **STAND** In Ausführung // **KONTAKT** Della Casa Group AG, Rothusstrasse 21, 6331 Hünenberg, Tel. 041 785 61 31 // **INFO** www.dellacasa.group

# **AQUA OBERÄGERI** AUF AUGENHÖHE MIT DER NATUR UND DEN ÄGERISEE ZU FÜSSEN

Das Mehrfamilienhaus Aqua befindet sich nur einen Steinwurf entfernt vom Ägerisee. Es liegt am Dorfeingang von Oberägeri und ist nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt.
Das Gebäude steht auf einem Sockel, welcher die Garagen und die Nebenräume beherbergt. In den drei Obergeschossen befinden sich fünf hochwertige Wohnungen mit unverbaubarem Ausblick auf den Ägerisee und die Berge.
Die Wohnungen sind so angeordnet, dass jede optimal besonnt ist und ein grösstmögliches Mass an Privatsphäre bietet. Die Wohnungen profitieren von grosszügigen Aussenflächen, hohen Räumen und einem gehobenen Ausbaustandard – Wohlfühlgarantie für Jung und Alt.
Die Grundrisse der Wohnungen erinnern an ausgespannte Flügel und sind in ihrer Form einzigartig. Die Schlafzimmer sind vor Lärmimmissionen gut geschützt und gegen die Gartenseite angeordnet.
Das erste Obergeschoss ist als attraktive Hochparterre-Situation gestaltet worden. Damit gelangen die Bewohner über einen unbeheizten Wintergarten mit angeschlossener Freitreppe direkt in den Garten.
Im zweiten Obergeschoss wurde an alles gedacht: Die Wohnungen verfügen nicht nur über ein Zimmer mehr, sondern auch je über eine Ankleide und ein Réduit.
Schliesslich zeichnet sich das Attikageschoss durch eine sehr grosse, flexibel nutzbare Terrasse aus. Die durchwegs geschlossenen Brüstungen auf jeder Etage bieten einen Rumdumschutz vor äusseren Schalleinflüssen.
Die hochwertige Fassade aus Naturstein und Metall setzt Akzente und gliedert das Gebäude. Die langen Balkone mit den horizontalen Fassadenbändern erscheinen wie die Decks einer Yacht und vermitteln ein freies Wohngefühl.
Qualitativ hochwertiges Wohnen soll von einem ökologisch fortschrittlichen Energiesystem begleitet sein. Eine an eine Erdwärmesonde angeschlossene Sole/Wasser-Wärmepumpe liefert genügend Energie für das Heizen der Wohnungen im Winter, ebenso für die Warmwasserbereitung. Im Umkehrbetrieb sorgt die Wärmepumpe im Sommer für ein angenehmes Kühlen der Räume.
Bereits im Frühjahr 2022 startete man mit den Aushubarbeiten. Das attraktive Wohngebäude soll Mitte 2023 bezugsbereit sein.

**OBJEKT** Werder Küchen // **BESCHRIEB** Die Werder Küchen AG ist ein Familienunternehmen in vierter Generation, das moderne Küchen mit den neusten Techniken und Werkzeugen fertigt // **KONTAKT** Adrian Werder, Werder Küchen AG, Sinserstrasse 116, 6330 Cham, 041 783 80 80, info@werder-kuechen.ch // **INFO** www.werder-kuechen.ch

# **WERDER KÜCHEN** DIE KÜCHE IST DAS NEUE WOHNZIMMER

Die Küche ist in einer modernen Wohnung der Dreh- und Angelpunkt des häuslichen Lebens. Viele Menschen kochen gerne und beginnen in der Küche, ihre freie Zeit zu geniessen. Umso wichtiger ist es, dass man sich in seiner Küche wohlfühlt. Man sollte nichts dem Zufall überlassen, sondern die Planung in die kompetenten Hände eines Fachmanns legen.

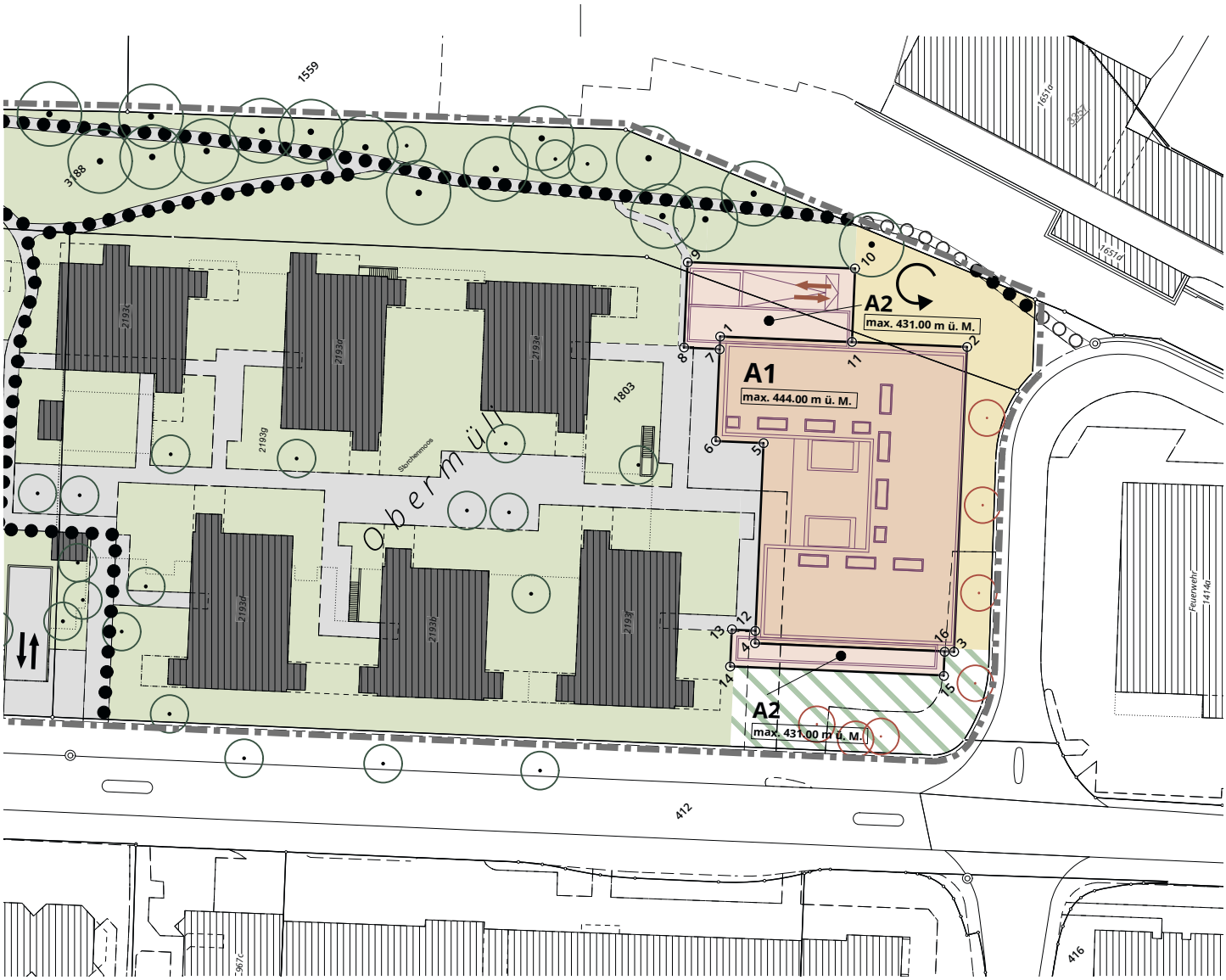
Beim Chamer Küchenbauer Adrian Werder stehen die Wünsche der Bauherrschaft im Zentrum. Deshalb ist jede «Werder-Küche» einzigartig. Die individuelle Planung ist essenziell: Nur wenn alle Schränke ohne Probleme erreichbar sind und die Höhe der Arbeitsflächen perfekt auf die Grösse der Nutzer angepasst ist, fühlt man sich in seiner Küche rundum wohl. Besonders angesagt sind heute offene Küchen, die in den Wohnraum integriert sind. Solche Küchen wirken gross und einladend. Zudem bieten die offenen Varianten den Vorteil, dass man sich beim Kochen mit Familie und Freunden unterhalten kann.

Der erste Schritt ist ein Besuch der grossen Küchenausstellung in Cham. Hier kann man sich inspirieren und beraten lassen. Auf 190 Quadratmetern sind im Showroom der Werder Küchen AG acht Ausstellungsküchen mit einer aussergewöhnlich breiten Palette an Geräten, Designideen, Farb- und Materialkombinationen zu erleben. Fotorealistische Visualisierungen helfen, die Materialien und das Design auszuwählen. Dann erstellen die kompetenten Küchenbauer ein Grobkonzept mit einem ersten Kostenvoranschlag. Nach der Elektro- und Sanitärplanung werden die Bauteile der Küche massgenau produziert. Es ist ein grosser Moment, wenn die neue Küche angeliefert und eingebaut wird. Mit dem eigenen Montage-Team zeigt Werder Küchen auch in dieser Phase seine wahre Kompetenz – auch dort, wo heikle Granit- und Glasarbeiten ausgeführt werden müssen.

Wenn die Küche in neuem Glanz erstrahlt und die ersten Betriebstage hinter sich hat, erscheinen die Küchenprofis für die offizielle Übergabe nochmals vor Ort. Sie kontrollieren, ob alles perfekt so stimmt und funktioniert, wie es abgemacht wurde. Tipps zur optimalen Handhabung der Geräte, für die Pflege und den Unterhalt der neuen Küche gehören auch zu diesem Abnahmegespräch, damit der Kunde seine neue Küche voll und ganz geniessen kann.

**OBJEKT** Neubau Obermühleweid Etappe 3, Cham // **BESCHRIEB** Solitärbau mit unterschiedlichem Nutzungsangebot; im Erdgeschoss Detailhandel, im 1. OG Büroflächen, vom 2. bis 4. OG preisgünstiges Wohnen // **BAUHERR** Seewarte AG, Zürich // **LAGE** Obermühlestrasse, Cham // **STAND** im Bau // **ARCHITEKT** CSL Partner Architekten AG // **GENERALUNTERNEHMEN** Aula AG, Cham // **LANDSCHAFTSARCHITEKT** Benedikt Stähli, Landschaftsarchitekt // **INFO** www.csl.ch > Werke > Neubauten > Neubau MFH mit Gewerbe Cham

# **OBERMÜHLEWEID – DRITTE ETAPPE** AREALÜBERBAUUNG VERVOLLSTÄNDIGT




Die **Arealüberbauung Obermühleweid** liegt nördlich des Dorfkerns von Cham und gehört zu den prägenden Bauprojekten, die im Zuge der Ortsentwicklung in Richtung Hagendorn/Sins realisiert wurden. Das Areal befindet sich im Eigentum der Seewarte AG der Ernst Göhner Stiftung. Im Rahmen von zwei Bauetappen wurden insgesamt 12 Wohngebäude mit 146 Wohnungen realisiert.

Die bestehenden Bauten der ersten und zweiten Etappe (welche von den ATP Architekten geplant wurden) sind in zwei zueinander versetzten Gebäudereihen angeordnet. Durch diese Struktur wird ein differenzierter Hofbereich mit einem gassenartigen Charakter gebildet. Diese Mittelzone erschliesst die Spiel- und Aufenthaltsbereiche der Überbauung, die für die naturnahe Ausgestaltung der Freiräume ausgezeichnet wurde.

Mit der **dritten Etappe** wird nun an der Kreuzung Sinserstrasse-/Obermühlestrasse der Schlussstein der Überbauung gesetzt. Die zentrale Achse wird durch einen fünfgeschossigen, U-förmigen Baukörper räumlich abgeschlossen.

Die Bauherrschaft Seewarte AG setzt sich ein für die Realisierung preiswerten Wohnraums in der aufstrebenden Region Cham-Zug. Aufgrund des anhaltenden Siedlungsdrucks ist der Bedarf zusätzlicher Mietwohnungen im preisgünstigen Segment gegeben. Entsprechend hat das zuständige Amt für Wohnungswesen des Kantons Zug die preisgünstigen Wohnungen als Teil des Projekts als förderungswürdig beurteilt.

Das Projekt Obermühleweid Etappe 3 wurde als eines der ersten Projekte mit dem neu geschaffenen Planungsinstrument des einfachen Bebauungsplans, welches im Rahmen der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert wurde, bewilligt.

Der nun im Bau befindliche markante **Solitärbau** wird über ein sehr vielfältiges Nutzungsangebot verfügen:

Im Erdgeschoss befindet sich ein Aldi-Detailhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von rund 500 m², mit erforderlichen Personalräumen und der Anlieferung. Damit verfügen die Quartiere Hammergut, Obermühleweid und Röhrliberg nun über einen Quartierladen mit einem breiten Sortiment für den täglichen Bedarf. Im ersten Obergeschoss befinden sich Büroräumlichkeiten auf rund 800 m² Büromiet-

fläche, welche im Edelrohbau angeboten werden und variabel als Grossraumbüro oder in kleinteiliger Struktur ausgebaut werden können.
Darüber sind in drei weiteren Geschossen insgesamt **27 Wohnungen** geplant, grösstenteils im preisgünstigen Segment, welche gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG) umgesetzt werden.
Im ersten Untergeschoss befindet sich die Einstellhalle der Baute. Erschlossen wird das Parkgeschoss über eine gemeinsame Einfahrt im östlichen Bereich der Parzelle über die Obermühlestrasse.
Formal bildet das Verkaufsgeschoss des Detailhändlers das Sockelgeschoss der Baute. Die Erschliessung des Detailhändlers orientiert sich südwestlich zur Kreuzung Sinserstrasse/Obermühlestrasse. Die Büroräume und die Wohnungen werden im nördlichen Bereich der Sinserstrasse zurückversetzt zum Eingang der Ladenverkaufsfläche erschlossen. Die U-förmig projektierten Büro- und Wohngeschosse bilden formal den Abschluss der zentral angelegten Erschliessungsachse der realisierten Wohnbauten der ersten und zweiten Etappe der Arealüberbauung, welche durch die räumliche Verzahnung der weit auskragenden Balkonschichten in der Erschliessungstypologie des Laubenganges ihre Entsprechung und ihren Abschluss findet.
Das architektonische Konzept der früheren Etappen wird im geplanten neuen Volumen stringent weiterverfolgt: Strassenseitig wird die scharfkantige, geradlinige Flucht der bestehenden Häuserzeile aufgenommen und weitergeführt. Der über dem EG liegende **Innenhof** definiert den Abschluss der im Grün mäandrierenden Erschliessungsachse der bestehenden Bauten und trägt der hohen aussenräumlichen Qualität des Konzeptes Rechnung.
Die Typologie des Laubenganges mit vorgelagerten Eingängen übersetzt die Idee der «fliessenden» Begegnungsräume in die Vertikale. Neben ihrer Funktion als Erschliessung dienen die Laubengänge als Begegnungszone. Die heterogene Nutzung der Baute fördert die Interaktion von Bewohner und Arbeitenden im Sinne einer städtischen Durchmischung.
Die Rückversetzung des Volumens in den Obergeschossen bei der Sinserstrasse akzentuiert städtebaulich die Lage an der Kreuzung und schafft punktuell eine Ausweitung des Strassenraumes. Diese definiert den Anfang beziehungsweise den Abschluss des Siedlungsbildes der Überbauung Obermühleweid.

# Mit uns liegen Sie richtig!

**Unsere Beratung, so einzigartig wie Sie!**
Persönlich, individuell und mit hohem Engagement beraten wir Sie im Geschäft oder bei Ihnen Zuhause.

**Online spüren Sie kein Bett!**
Ein paar Klicks reichen zur Information, nicht aber um das richtige Bett zu kaufen. Vermeiden Sie Fehlkäufe, denn es muss zu Ihnen passen wie ein Massanzug. Es empfiehlt sich, beim Bettenkauf eine professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen. Auch nach dem Kauf sind wir gerne für Sie da.

**Vereinbaren Sie mit uns einen Beratungstermin!**
per Telefon 041 710 00 38
per Mail info@magicschlaf.ch
oder in unserem Online Kalender

Gerne beraten wir Sie auch ausserhalb von unseren normalen Geschäftsöffnungszeiten.

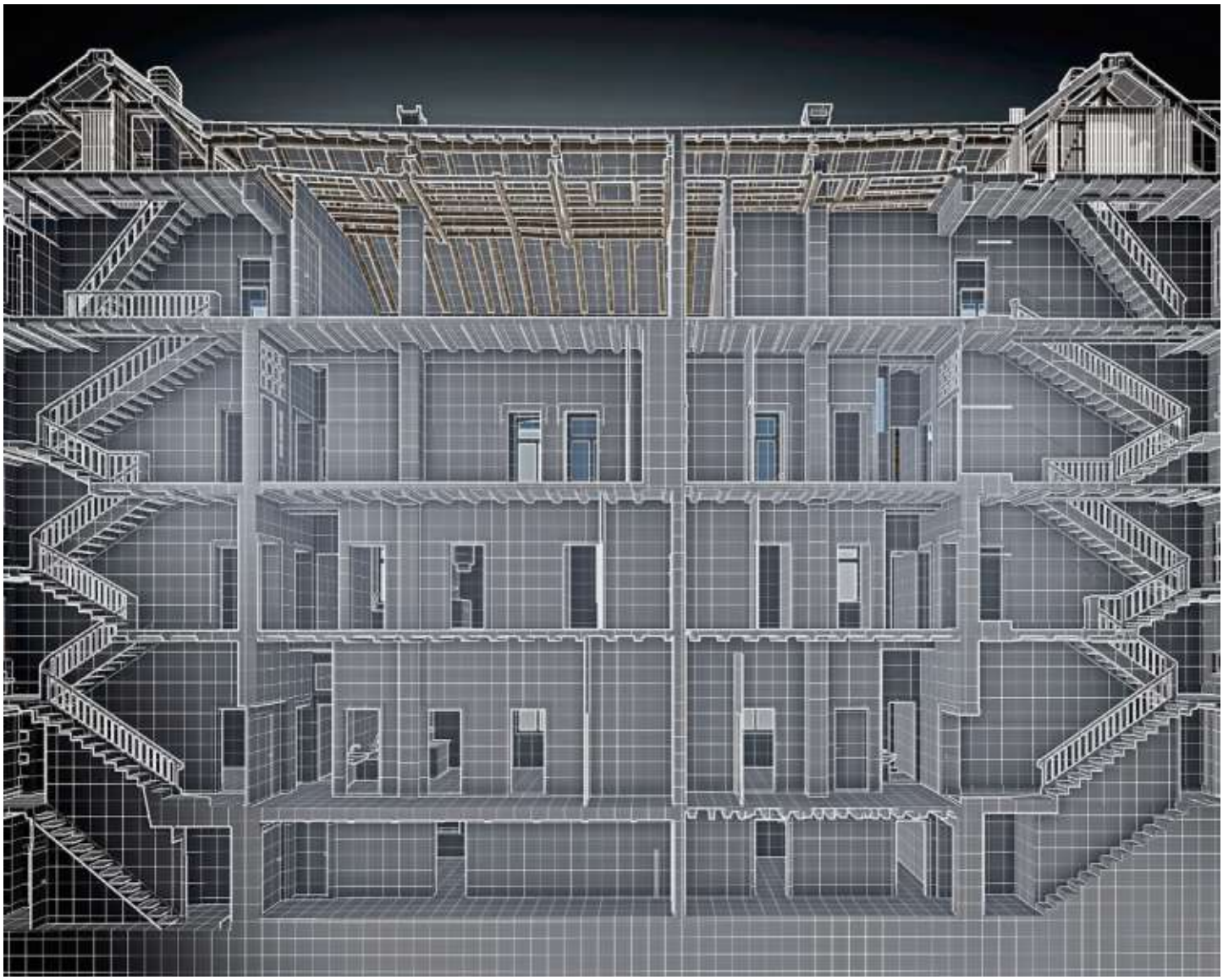
Bundesstrasse 1
CH-6300 Zug

Telefon 041 710 00 38
info@magicschlaf.ch

Magic Schlaf Zug
magicschlaf.ch

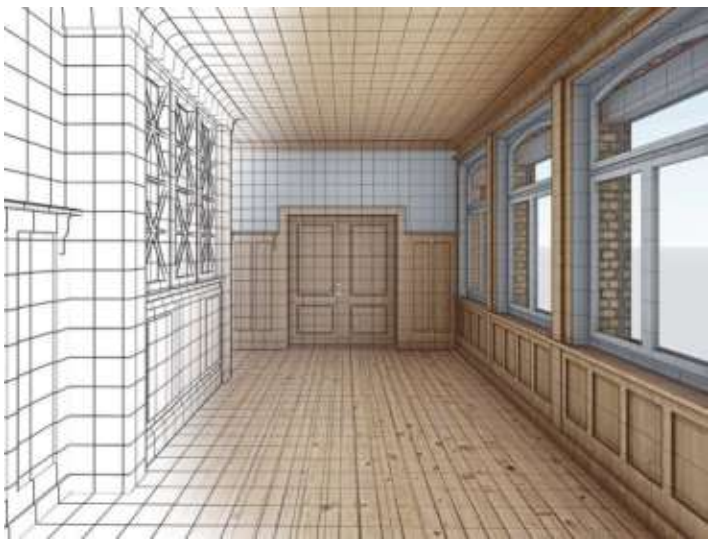
**OBJEKT** Theilerhaus, Zug // **THEMA** Building Information Modeling // **BESCHRIEB** Dank Building Information Modeling (BIM) kann bei der Planung dreidimensional geplant und interagiert werden – Das Hochbauamt des Kantons Zug nutzt die neue Technologie erstmals bei einem Projekt, das den Umbau eines denkmalgeschützten Gebäudes zum Ziel hat // **KONTAKT** Baudirektor Florian Weber, florian.weber@zg.ch // **INFO** www.zg.ch/baudirektion

# **DREIDIMENSIONALES PLANEN HEUTE**
# BIM-METHODE BEI DENKMALSANIERUNG



Mit dem Projekt des denkmalgeschützten Theilerhauses an der Hofstrasse 13 in Zug als neuem Standort für das Verwaltungsgericht setzt das Hochbauamt zum ersten Mal auf eine Planung und Realisierung nach der BIM-Methode. BIM bedeutet «Building Information Modeling» und steht für einen kollaborativen und transparenten Planungsprozess, bei dem ein digitales dreidimensionales Gebäudeinformationsmodell von allen Beteiligten erarbeitet, koordiniert und genutzt wird. Das Hochbauamt hat sich für ein sogenanntes «Open BIM» entschieden. Alle Modelle werden im Industry-Foundation-Classes-Dateiformat (IFC), ausgetauscht. Dieses gilt als primärer, weltweiter, offener Standard für den Datenaustausch von 3D-Modellen in der Bauindustrie. Mit dem BIM-Gesamtmodell erfolgt die Koordination und Qualitätssicherung der Planung und Ausführung. Nach der Fertigstellung werden die BIM-Modelle nahtlos und verlustfrei in die Prozesse des Gebäude- und Anlagenunterhalts übernommen. Das Hochbauamt hat sich als Ziel gesetzt, das BIM-Level 3 zu erreichen, was nebst dem Zusammenführen aller Projektbeteiligten auch die Integration aller Projektdaten beinhaltet.

Eine weitere grosse Herausforderung für das Hochbauamt ist das Common Data Environment (CDE). Das heisst: Die neue Planungsmethode erfordert neue Werkzeuge zur Erfassung, Speicherung und Organisation von Daten und Informationen innerhalb eines BIM-Prozesses. Deshalb ist es notwendig, über eine Umgebung für den gemeinsamen Datenaustausch zu verfügen. Darum hat das Hochbauamt ein neues CDE mit Arbeitsraum, Datenbank und Aufgabenverwaltung geschaffen, die miteinander vernetzt arbeiten können. Ein Bauprojekt der Zukunft spielt sich in Datenbanken ab, wo die BIM-Modelle mit der Datenbank verknüpft werden. So ist es möglich, nebst den geometrischen, auch alphanumerische Informationen wie Buchstaben und Zahlen sowie Dokumente zu integrieren.



Auch für Umbau- oder Sanierungsmassnahmen bietet die modellorientierte Planungsmethode zahlreiche Vorteile. Zuvor muss der Bestand allerdings BIM-gerecht erfasst werden. Die Bauwerksvermessung ist ein wesentlicher Bestandteil der Grundlagenermittlung für die Planung, der Bauausführung, der Bestandsdokumentation sowie der Erfassung von meist geometrischen Veränderungen der Bauwerksstruktur im Betrieb. Die Einführung der BIM-Methode verändert die Anforderungen an die Bauvermessung. Es werden für BIM digitale dreidimensionale Bauwerksmodelle mit volumenelementorientierter Objektmodellierung inklusive deren beschreibende Eigenschaften benötigt. Für die Erstellung eines 3D-Modells werden 3D-Daten gebraucht. Ein Laserscanner liefert diese am schnellsten und in genauer Qualität. Das Gebäude wird von innen und aussen gescannt und zu einer Punktwolke zusammengeführt. Diese besteht aus der Sammlung von Messpunkten, die von einem 3D-Laserscanner erfasst wurden. Um ein virtuelles Gebäudemodell zu erhalten, wird aus den Punktwolken ein BIM-Modell modelliert. Dieses virtuelle Gebäudemodell kann nun zwischen allen Projektparteien, wie Fachplanern und Architekten, geteilt werden.

Trotz grosser Komplexität sieht das Hochbauamt viel Potenzial in der neuen Planungsmethode bei grossen Instandsetzungen und natürlich insbesondere auch bei Neubauten sowohl in der Planung als auch im Betrieb. Der kollaborative und transparente Planungsprozess ermöglicht eine schnelle, präzise, detaillierte und damit bessere Kommunikation mit den anderen Planern. Die interdisziplinäre Zusammenarbeit erfordert neue Denkmuster und Prozesse. Beim Theilerhaus ist eine sehr anspruchsvolle Haustechnik für eine Gastronutzung des Hofstrassenareals im Erdgeschoss sowie eine Büronutzung mit dem Verwaltungsgericht in den Obergeschossen innerhalb eines denkmalgeschützten Bestands zu realisieren.

Dies erfordert eine äusserst präzise Koordination der verschiedenen Arbeiten auf engstem Raum. Mit der BIM-Methode können Konflikte bei der Konzeption der Installationen frühzeitig erkannt und mit allen Akteuren gemeinsam passende Lösungen gefunden werden. Die sich daraus ergebende höhere Planungssicherheit ermöglicht eine bessere Kosten- und Terminsicherheit.

Das Hochbauamt hat die Vision eines «life cycle data managementes» (LCDM). Das LCDM beschreibt das systematische Erfassen von Informationen und Dokumenten während der Planung und der Bauphase. Zu Projektbeginn wurde eine exakte Bestellung über alle zu liefernden Daten und Informationen definiert, die für die Planung, Ausführung und den Betrieb relevant sind. Hierfür wurden pro Fachdisziplin die Informationsanforderungen sowie die gewünschte Planungsreife wie die Modell- und Informationsgehalte erarbeitet. Die gesamte Gebäudedokumentation wird parallel zum Planungsprozess kontinuierlich und phasengerecht digital aufgebaut und muss nicht wie bisher zum Schluss unter erheblichem Aufwand eingefordert werden. Die Bauwerksdokumentation erfolgt nur noch digital. Es wird auf die Abgabe von physischen Dokumenten verzichtet. Das zentrale BIM-Modell umfasst die medienbruchfreie Projektdokumentation. Bei der Informationsverarbeitung darf innerhalb der Übertragungskette kein Wechsel eines Mediums stattfinden, zum Beispiel mit manuellem Erfassen. Alle Informationen und Dokumente stehen ab Betrieb für effiziente Unterhaltsprozesse zur Verfügung.

**OBJEKT:** PURE Funds AG, Zug // **BESCHRIEB** lokal verankerte, unabhängige und inhabergeführte Fondsleitung mit Anlageprodukten und Dienstleistungen im Immobilienbereich // **INHABER** Flavio Lauener // **KONTAKT** PURE Funds AG, Gotthardstrasse 14, 6300 Zug; +41 41 726 1919; info@pure.swiss; www.pure.swiss

# PURE Funds AG
# Die Welt der Immobilienfonds

## Konstant wiederkehrende Erträge. Nachhaltig.

Immobilien, welche gut verwaltet werden, generieren langfristig konstant attraktive Erträge. Als Anlageklasse gelten sie zudem als sehr wertstabil. All diese Eigenschaften führen zu einem positiven Effekt für das individuelle Gesamtportfolio des Anlegers.

## Fondsleitung und Immobilienfonds aus Zug. Lokal und überregional.

In einem weltoffenen und von Unternehmergeist geprägten Zug ist die PURE Funds AG im Jahr 2020 als FINMA-lizenzierte Fondsleitung in den Markt eingetreten. Ziel ist es, im Immobilienbereich neue Anlageprodukte und Dienstleistungen aufzubauen, bzw. weiterzuentwickeln, welche sich differenzieren und dem Kunden einen Mehrwert bieten.

Flavio Lauener, schweizweit jüngster Gründer und Inhaber der Fondsleitung hat als Jungunternehmer mit verschiedenen Experten ein Team gebildet, welches mit Fachwissen und Erfahrung ein attraktives Anlagegefäss aufbaut.

Dazu Flavio Lauener: *„In der Schaffung indirekter Anlagemöglichkeiten wollen wir neue Wege gehen. Gegebene Sachverhalte werden hinterfragt und Opportunitäten mit kreativen Lösungsansätzen realisiert. Dabei braucht es den Mut, vermeintliche Opportunitäten auszulassen und sich die Zeit zum Aufspüren wirklicher Perlen zu nehmen.“*

## Finanzielle Vorteile eines Immobilienfonds. Optimiert.

Neue Immobilienfonds erschaffen durch den geschickten Aufbau eines Portfolios die angestrebte breite Diversifizierung.

Der Markt honoriert steigende Anlagevolumina üblicherweise mit einem Agio. Besonders mit der Kotierung des Fonds kann der Handelswert eines Anteils über dessen innerem Wert notieren; Agios (Aufschläge zum inneren Wert) von durchschnittlich über 40% werden aktuell bei den kotierten Immobilienfonds verzeichnet. Zwar kann dieser Wert stark variieren, in Anbetracht aber des konkreten Risikos der Anlage, stellt dieses Agio eine überproportionale Risikoentschädigung dar für den Einstieg in einen jungen Immobilienfonds.

Steuerlich birgt das indirekte Halten von Immobilien Vorteile auf Fondsebene wie auch auf der Ebene des Steuerpflichtigen. So sind Ausschüttungen von Erträgen durch Immobilienfonds, welche die Immobilien direkt halten, für den Anleger frei von der Einkommenssteuer. Ausserdem sind die Anteile für die Anleger in der Schweiz von der Vermögenssteuer nahezu ausgenommen.

## Der Immobilienfonds als Strukturierungsmittel. Effizient.

Ein Immobilienfonds nimmt typischerweise Kapital auf und investiert es in Immobilienwerte.

Indes können Immobilien – zumindest in der Aufbauphase eines Immobilienfonds – auch als Sacheinlage in den Fonds eingebracht werden. Gehalten werden sodann Fondsanteile, welche übertragbar sind und über den Sekundärmarkt veräussert werden können.

Dazu weiter Flavio Lauener: *„Im heutigen Umfeld negativer Zinsen stellt dies für Eigentümer von Immobilien, welche ihre Nachfolgeregelung in Angriff nehmen wollen, eine prüfenswerte und überraschend vorteilhafte Methode dar, den Immobilienteil des Vermögens zukunftsgerichtet, bedürfnisgerecht und unter einer strengen Anlegerschutzregelung zu gestalten.“*

## Treffen Sie uns. Persönlich.

**Entdecken** Sie unsere **Kompetenz** für Immobilien auf **www.pure.swiss.**
**Erleben** Sie unsere **Leidenschaft** für Immobilien im persönlichen Kontakt!

Abschliessend Flavio Lauener: *„Wir teilen die Auffassung, dass Immobilien Vertrauenssache sind. Um in Fragen indirekter Immobilienanlagen eine Grundlage für einen Entscheid zu erarbeiten, braucht es Zeit und besonders gute Beratung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.“*

Creafactory®

# Wer redet, gestaltet.

## Menschen wollen mitreden, wenn sich ihr Lebensraum verändert. Deshalb ist Kommunikation zur Voraussetzung für ein erfolgreiches Immobilienprojekt geworden.

Die Zuger Kommunikationsagentur Creafactory® hat sich auf den Dialog zwischen Bauherrschaft, Behörden, Nutzern, Nachbarn und Öffentlichkeit spezialisiert und begleitet Immobilienprojekte von der Entwicklung über die Abstimmung bis zur Realisierung, Vermarktung und Einweihungsfeier. Creafactory® erforscht die Bedürfnisse und Erwartungen konkreter Anspruchsgruppen und kommuniziert das geplante Projekt in Wort und Bild verständlich und überzeugend.

www.creafactory.ch

**OBJEKT** Unterfeld Süd // **BESCHRIEB** Innovativer Projektwettbewerb für die erste Bauetappe eines gemischten Quartiers mit Wohnraum für rund 1000 Personen und bis zu 2000 Arbeitsplätze // **BAUHERR** Implenia Schweiz AG, Ina Invest Holding AG // **LAGE** Bei der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark in Baar // **STAND** Geplant // **KONTAKT** Andreas Jäger, Project Manager, Implenia Schweiz AG // **INFO** www.unterfeld-sued.ch

# **UNTERFELD SÜD** DIGITALER WETTBEWERB DURCH IMPLENIA

Das Gebiet Unterfeld Süd befindet sich auf dem Gemeindegebiet von Baar an der Grenze zu Zug. In unmittelbarer Nähe der Stadtbahnhaltestelle Lindenpark entsteht ein gemischtes Quartier mit Wohnraum für rund 1000 Personen und bis zu 2000 Arbeitsplätze. Die Grundstrukturen des neuen Quartiers haben Vertreter der Bevölkerung von Baar gemeinsam mit Experten in einem mehrstufigen Planungsprozess unter der Führung der Gemeinde festgelegt. Die Anpassung der Bau- und Zonenordnung hat die Baarer Bevölkerung 2020 mit 65 Prozent Ja-Stimmen angenommen. Der frühestmögliche Baubeginn der ersten Etappe ist 2024.

Im ersten Halbjahr 2021 fand der Projektwettbewerb für die erste Bauetappe des Entwicklungsareals Unterfeld Süd in Baar statt. Das Besondere dabei: Der Wettbewerb wurde komplett digital durchgeführt – für Implenia ein Novum. Das Projektteam verzichtete bewusst auf die Abgabe physischer Unterlagen wie Papierpläne und Gipsmodelle und forderte stattdessen von den teilnehmenden Teams mit der Schlussabgabe ein stufengerechtes, digitales 3D-Modell ein. Der digitale Wettbewerb geht einher mit der Strategie von Implenia, Technologien im Bereich digitales Bauen auszubauen und Innovationen zu fördern.

**Neue Perspektiven dank virtuellem 3D-Modell**
Die 3D-Modellierungen der Wettbewerbseingaben machen es möglich, diese aus neuen Blickwinkeln zu betrachten. Per Knopfdruck kann etwa aus der Vogel- in die Fussgängerperspektive gewechselt werden, was es möglich macht, das Quartier aus der Sicht eines Passanten zu durchschreiten – das umfasst nicht nur den Aussenraum, sondern auch jedes Geschoss der einzelnen Gebäude. «Die Technologie erlaubt es zudem, wahlweise einzelne Ebenen ein- oder auszublenden und die Elemente verschiedener Wettbewerbseingaben zu kombinieren – was sich bei der Jurierung als sehr hilfreich herausgestellt hat», berichtet Gesamtprojektleiter Andreas Jäger. Denn so liessen sich einzelne Varianten besser vergleichen sowie das städtebauliche Setting und die architektonische Umsetzung leichter veranschaulichen.

**Innovatives Dashboard sorgt für Übersicht**
Gemeinsam mit dem Partnerbüro Raumgleiter hat das Projektteam der Division Real Estate ein digitales Dashboard entwickelt, das die Daten der Wettbewerbseingaben auswertet und die entsprechenden Kennzahlen grafisch übersichtlich darstellt. Das hat sich insbesondere bei der Vorprüfung der einzelnen Projekte als wertvoll erwiesen: Die Experten konnten sich so beispielsweise die Flächen, die Gebäudevolumen oder die Kosten per Knopfdruck anzeigen lassen und mussten diese nicht aus den abgegebenen Unterlagen errechnen.

Als Abgabeleistung hat Implenia von den einzelnen Teams jeweils ein vergleichsweise simples 3D-Modell mit integrierten Projektdaten gefordert. Besonders hilfreich im Hinblick auf die weitere Planung ist die Ausbaufähigkeit dieser Modelle: Durch eine zusätzliche Anreicherung der Informationstiefe und -komplexität lassen sich diese zu einem BIM-Modell weiterentwickeln.

Im Januar wurde das Richtprojekt für die erste Bauetappe eingegeben. Daraus entsteht der Bebauungsplan, über den voraussichtlich 2023 in Baar abgestimmt wird.

**THEMA** Ersatzneubau einer Durchgangsstation in Steinhausen // **BESCHRIEB** Die Zuger Arbeitsgemeinschaft Kollektiv Juma Architekten GmbH/Studio W, Hünenberg gewinnt den Projektwettbewerb für die neue Durchgangsstation Steinhausen – Das Team überzeugt die Jury mit einem einfachen und robusten Vorschlag // **KONTAKT** Baudirektor Florian Weber, florian.weber@zg.ch // **INFO** www.zg.ch/baudirektion

# **ERSATZNEUBAU FÜR ASYLSUCHENDE** DURCHGANGSSTATION STEINHAUSEN

Die 1991 für rund 88 Asylsuchende als Provisorium erstellte Durchgangsstation Steinhausen ist in die Jahre gekommen und weist in baulicher, betrieblicher und hygienischer Hinsicht erhebliche Mängel auf. Insbesondere genügen die Räumlichkeiten weder den sanitarisch-epidemiologischen Anforderungen noch entsprechen sie den Standards, die heutzutage für den Betrieb einer Durchgangsstation gelten. Eine Instandsetzung des sanierungsbedürftigen Gebäudes wäre mit grossen Investitionen verbunden, die sich weder finanziell noch energetisch rechtfertigen liessen. Nebst der für die Blaulichtorganisationen ungeeigneten Zufahrt ist die Unterkunft namentlich auch für Polizeieinsätze unübersichtlich. Ein Ersatzneubau ist deshalb unumgänglich.

Zur Ermittlung des Neubauprojekts wurde ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Ziel war es, ein Generalplanerteam mit einem qualitätsvollen und kostengünstigen Projekt zur Planung und Realisierung des Vorhabens zu finden. Neben der städtebaulichen, architektonischen, sozialräumlichen und freiraumplanerischen Qualität des Entwurfs lag das Augenmerk auf den Aspekten der Funktionalität, Flexibilität, Wirtschaftlichkeit sowie Nachhaltigkeit. Im Sinne einer übergeordneten städtebaulichen Planung war zudem im erweiterten Perimeter eine Volumenstudie für einen Büro-/Gewerbeneubau zu erstellen. Es wurden 32 Projekte fristgerecht eingereicht. Diese Projekte wurden zuerst bezüglich der Einhaltung der Vorgaben des Wettbewerbsprogramms untersucht. Nach dem ersten Beurteilungstag verblieben acht Projekte in der engeren Wahl, die am zweiten Tag noch einmal eingehend diskutiert wurden. Einstimmig wurde der Beschluss des Preisgerichtes für das Projekt Kägi & Fret gefällt.

Der Ersatzneubau der Durchgangsstation wird mit einem Punktbau für die Tagesstruktur ergänzt. Die beiden Gebäude werden als unterschiedliche Typo-

logien zu den Verwaltungsbauten definiert. Sie ergeben mit dem baumgesäumten und leicht abgesetzten Raum zur Zuger- und Knonauerstrasse eine stimmige Gesamtsituation. Das Areal ist nutzungsgerecht in drei Teilgebiete gegliedert: das topografisch erhöhte Gebiet für die Verwaltungsbauten, das Gebiet der Durchgangsstation und ein Eingangsbereich zur Zugerstrasse.

Als zusätzliche Nutzung der Durchgangsstation wird dem bestehenden Neubau des Amts für Verbraucherschutz ein verwandtes Volumen für einen Büro-/Gewerbebau gegenübergestellt. Das gesamte Areal ist einfach und effizient iüber Wege und Plätze erschlossen. Dank dem konzentrierten Eingriff des Büro-/Gewerbebaus erhält das untere Areal eine räumliche Grosszügigkeit und kann bestehende Qualitäten wie die baumbestückten Ränder weiterentwickeln. So finden zwischen dem schützenden Baumsaum und dem Längsbau eine Spielwiese, Gärten und genügend frei bespielbare Flächen Platz. Wiesen, einfache Wege und Schatten spendende Bäume bilden einen schlichten, freundlichen und gut nutzbaren Rahmen. Die Zonierung bietet angemessene Rückzugsräume für verschiedene Gruppen und Bedürfnisse.

Der eigenständige architektonische Ausdruck der beiden Gebäude passt gut in das umgebende Bild von Steinhausen, das durch klar strukturierte Gewerbebauten wie auch von verputzten Wohnbauten geprägt ist. Der einfache und robuste Vorschlag für die Durchgangsstation überzeugt aus betrieblicher wie architektonischer Sicht.

Praxis Ingela G. Stigemar
Inwilerstrasse 3
6340 Baar

Tel. 041 761 57 01
Fax: 041 761 66 46

www.dent-stigemar.ch
dent_stigemar@bluewin.ch

Zahnmedizin für Erwachsene und Kinder auf höchstem Niveau.

*„Wir sprechen Deutsch, Englisch, Französisch, Italienisch und Schwedisch.“*

**OBJEKT** Areal Sören Unterägeri // **BESCHRIEB** Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit 15 Wohnungen und Gewerbefläche // **BAUHERR** Della Casa Bau GmbH // **ARCHITEKT** Della Casa Group AG // **LAGE** Zugerstrasse 7, 6314 Unterägeri // **STAND** Baugesuch eingereicht // **KONTAKT** Della Casa Group AG, Rothusstrasse 21, 6331 Hünenberg, 041 785 61 31, info@dellacasa.group // **INFO** www.dellacasa.group

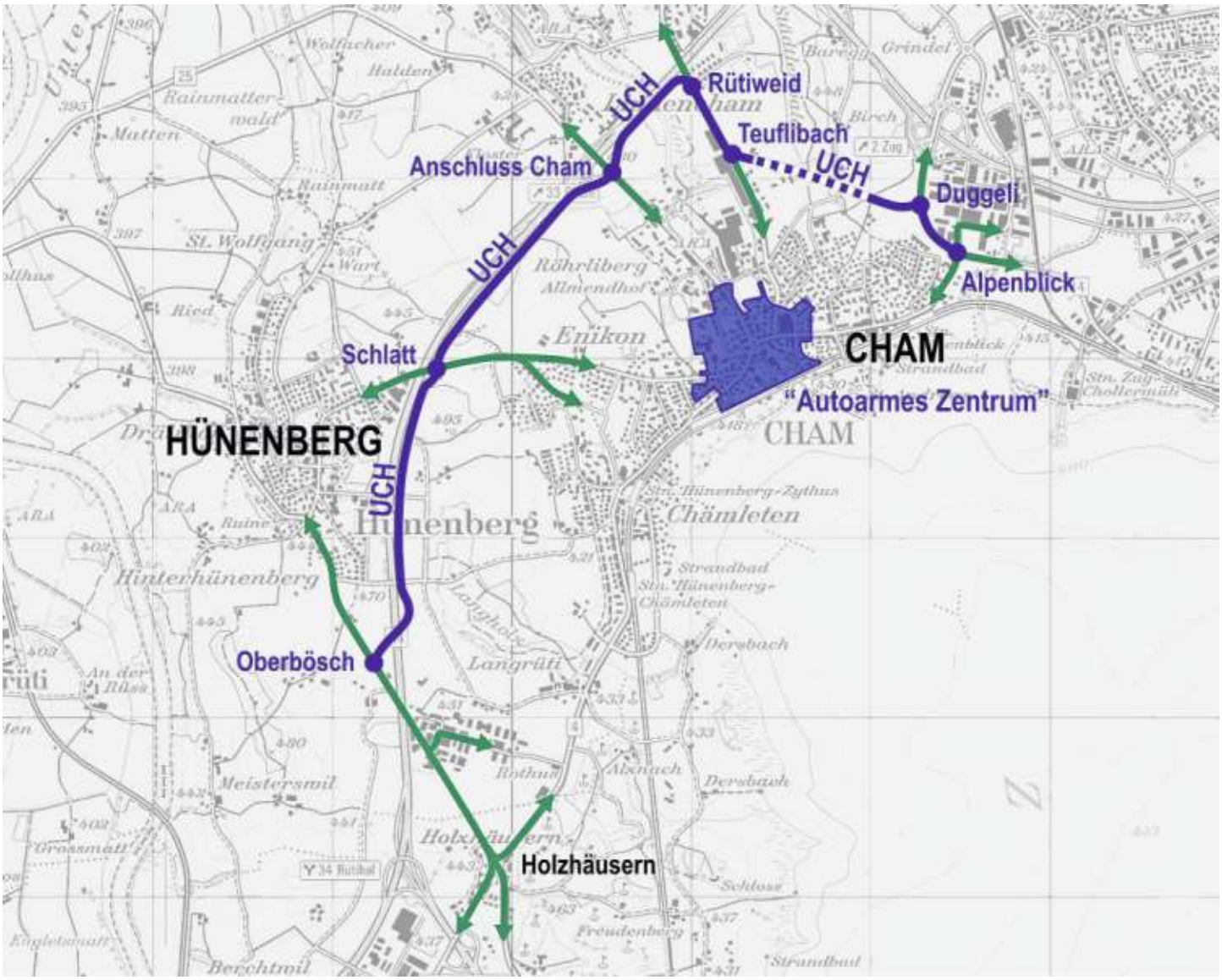
# **AREAL SÖREN** WOHNEN IM DORFKERN VON UNTERÄGERI

Das Areal Sören befindet sich mitten im Dorfzentrum von Unterägeri an prominenter Lage. Planende sind aufgefordert, hinsichtlich der historisch gewachsenen Strukturen sensibel vorzugehen, um Neues behutsam in den bestehenden Ortskern einzufügen. Die Gemeinde macht hier Schutzinteressen im Sinne des Ortsbildschutzes geltend. Kreative Lösungen mussten her: Um sich den kleinteiligen, gewachsenen Strukturen anzupassen, entschied die Bauherrschaft, die Fassade mittels Dachform, Geschossigkeit und Farbwahl zu gliedern, um so die dort vorherrschende Typologie weiterzuführen.
Ausserdem werden mit der gewählten Form der Fenster Vorgaben der Denkmalpflege berücksichtigt. Die Baukörper des Ersatzneubauprojekts fügen sich bestimmt und dennoch sanft in die Häuserzeile ein, welche das Ortsbild prägt. Sie nehmen die vorherrschende Rhythmik auf und verdichten auf sinnvolle Weise.
Das Gebäude winkelt sich nach Süden hin leicht ab und schafft mit seinem Baukörper zwei neue Innenhofsituationen. Einen privaten im Osten und einen halböffentlichen im Westen, welcher einen kleinen Park sowie die Garagenzufahrt beinhaltet.

Mit der zur Strassenseite auf der Höhe des dritten Obergeschosses platzierten markanten Laterne, eine an die Ecke des Gebäudes gestellte Dachlukarne, lädt der Architekt Besuchende ein, den Neubau näher zu betrachten.
Im Erdgeschoss befindet sich eine publikumswirksame Gewerbefläche und bildet so den Sockel des Gebäudes aus. Im hinteren Bereich des Sockelgeschosses findet man Gartenwohnungen mit privatem Aussenraum.
Der ausgeklügelte Grundriss der Geschosswohnungen ist so aufgebaut, dass alle lärmempfindlichen Räume von der Strasse abgewandt sind oder durch eine kleine Loggia vor Schall geschützt werden. Die 15 altersgerechten Wohnungen sind grosszügig gestaltet und verfügen über gemütliche Loggien, welche zum Verweilen einladen.
Die Bauten werden durch das Erdgeschoss erschlossen. In Anlehnung an historische Strukturen markiert ein Treppenhaus im Süden der Parzelle den Eingang. Barrierefreies Bauen war eine weitere Bedingung für das Planen und Bauen im Dorfzentrum.
Deswegen sind auch alle Wohnungen über Aufzüge erreichbar.

**THEMA** Umfahrung Cham–Hünenberg (UCH) // **BESCHRIEB** Dank der Umfahrung wird das Dorfzentrum von Cham wesentlich vom Durchgangsverkehr entlastet – Für die Chamer Einwohnerinnen und Einwohner vermindern sich durch dieses Grossprojekt die Luft- und Lärmbelastungen markant // **KONTAKT** Baudirektor Florian Weber, florian.weber@zg.ch // **INFO** www.zg.ch/baudirektion

# **UMFAHRUNG CHAM–HÜNENBERG** ENTLASTUNG FÜR DIE GEMEINDE CHAM




Im Zuge der Entwicklung des Siedlungsraumes Ennetsee hat der Verkehr durch das Zentrum von Cham stetig zugenommen. Die Folgen im Zentrum Cham sind eine Selbstbehinderung des motorisierten Individualverkehrs (MIV), eine starke Behinderung des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des langsamen Individualverkehrs (LIV), ebenso eine eingeschränkte Erreichbarkeit für das örtliche Gewerbe. Zudem sind Anwohnerinnen und Anwohner der Gemeinde Cham durch den Mehrverkehr mit übermässiger Luft- und Lärmbelastungen konfrontiert.

Die Umfahrung Cham–Hünenberg (UCH) wertet den Siedlungsraum und Wirtschaftsstandort Ennetsee als attraktiven Lebens-, Wohn- und Arbeitsraum auf und entlastet die Verkehrsräume. Insbesondere die Seeachse wird von der Umfahrungstrasse profitieren. Der Durchgansverkehr – Bösch bis Alpenblick – umfährt Hünenberg See und das Zentrum von Cham über das Neubautrassee. Zudem werden Teile des Verkehrs möglichst direkt auf die Autobahn gelenkt. Umfassende Modellbetrachtungen zeigen auf, dass das Neubautrassee nicht ausreichend Verkehr anzieht. Zur Unterstützung und effizienten Verkehrsentlastung der Siedlungsgebiete sind Veränderungen im bestehenden Verkehrsnetz notwendig.

Das generelle Projekt wurde am 4. Mai 2006 vom Kantonsrat genehmigt. Am 1. Juni 2006 beschloss das Parlament einen Rahmenkredit in der Höhe von 230 Millionen Franken. Gegen diesen Beschluss wurde ein Referendum eingereicht, worauf sich das Zuger Stimmvolk am 11. März 2007 in einer Volksabstimmung mit 50,34 Prozent für die Umfahrung Cham–Hünenberg aussprach. Am 13. Juni 2010 hat sich das Chamer Stimmvolk im Rahmen einer Konsultativabstimmung gegen die Unterbrechung der Bärenbrücke ausgesprochen. Es wurden daraufhin alternative Massnahmen (Spange Neudorfzentrum, Dosierung, Anpassung Geschwindigkeitsregime) er-

arbeitet, um die Prämissen und Ziele – insbesondere die Entlastungswirkung – zu erfüllen. Gegen diese Massnahmen wuchs erneut starker Wiederstand. Insbesondere wurde die geplante Spange um das Neudorfzentrum abgelehnt. Der Kanton Zug als Bauherr sah sich veranlasst, die geplante Auflage der Umfahrung Cham–Hünenberg samt flankierenden Massnahmen (FLAMA) kurzfristig zu verschieben und einen neuen Prozess für die Entwicklung wirksamer Massnahmen zur Verkehrslenkung und Aufwertung der Siedlungsräume unter Einbindung von Parteien und Interessensverbänden zu lancieren. Gemeinsam mit den Standortgemeinden Cham und Hünenberg wurde eine breit abgestützte öffentliche Mitwirkung organisiert. In mehreren Sitzungen wurden Prämissen und Ziele festgelegt, Varianten entwickelt und schliesslich die Bestvariante «Autoarmes Zentrum Cham» bestimmt.

Im Januar 2021 hat das Bundesgericht die Rechtmässigkeit der Baubewilligung der Umfahrung Cham–Hünenberg schliesslich bestätigt. Damit wurden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der UCH erfüllt. Nach der bereits erstellten Nordzufahrt in die Stadt Zug und der Tangente Zug/Baar, die 2021 in Betrieb genommen wurde, kann nun das dritte zentrale Element des Gesamtverkehrskonzepts des Kantons Zug realisiert werden. In diesem Jahr erfolgt der Spatenstich und es wird mit den Vorarbeiten begonnen, bevor 2023 mit den eigentlichen Bau- und Umsetzungsarbeiten gestartet wird. Die Eröffnung der Umfahrung Cham–Hünenberg soll nach heutigem Stand 2027 erfolgen.

Garagentore + Antriebe | Industrietore | Aluminiumtüren | Metallbau | Briefkasten

Alte Zugerstrasse 14 | CH-6403 Küssnacht a.R. | Telefon 041 854 77 44 | info@bautech.ch

Räume für Investments
Investoren für Räume

ENGEL&VÖLKERS
COMMERCIAL

Telefon: +41 41 728 77 11
www.engelvoelkers.com/zugcommercial

**Alles für Ihr Leitungsnetz:**

Kanalreinigung
Ablauf- und Rohrreinigung
Dichtheitsprüfungen / Kanal-TV
Kanal- und Schachtsanierungen
Strassen- und Flächenreinigung

24-Stunden-Pikettdienst

FRETZ
LEISTUNG NEU DEFINIERT

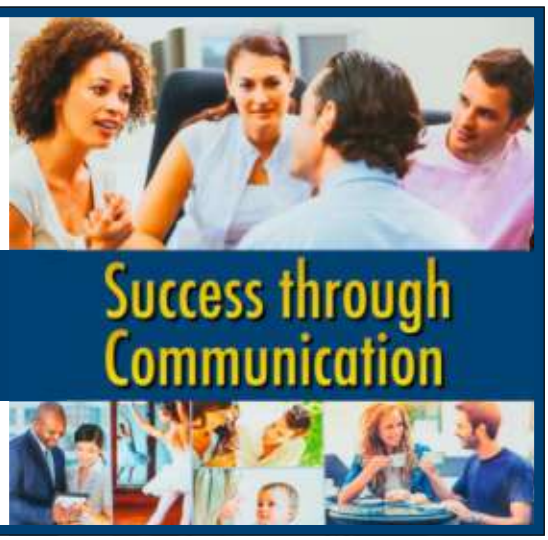
Fretz Kanal-Service AG
041 766 99 77
www.fretz-ag.ch

You are only as successful
as your ability to communicate

**LEARNING HOW TO LEARN GERMAN**

in our office or at your
company one-to-one
lessons or small groups

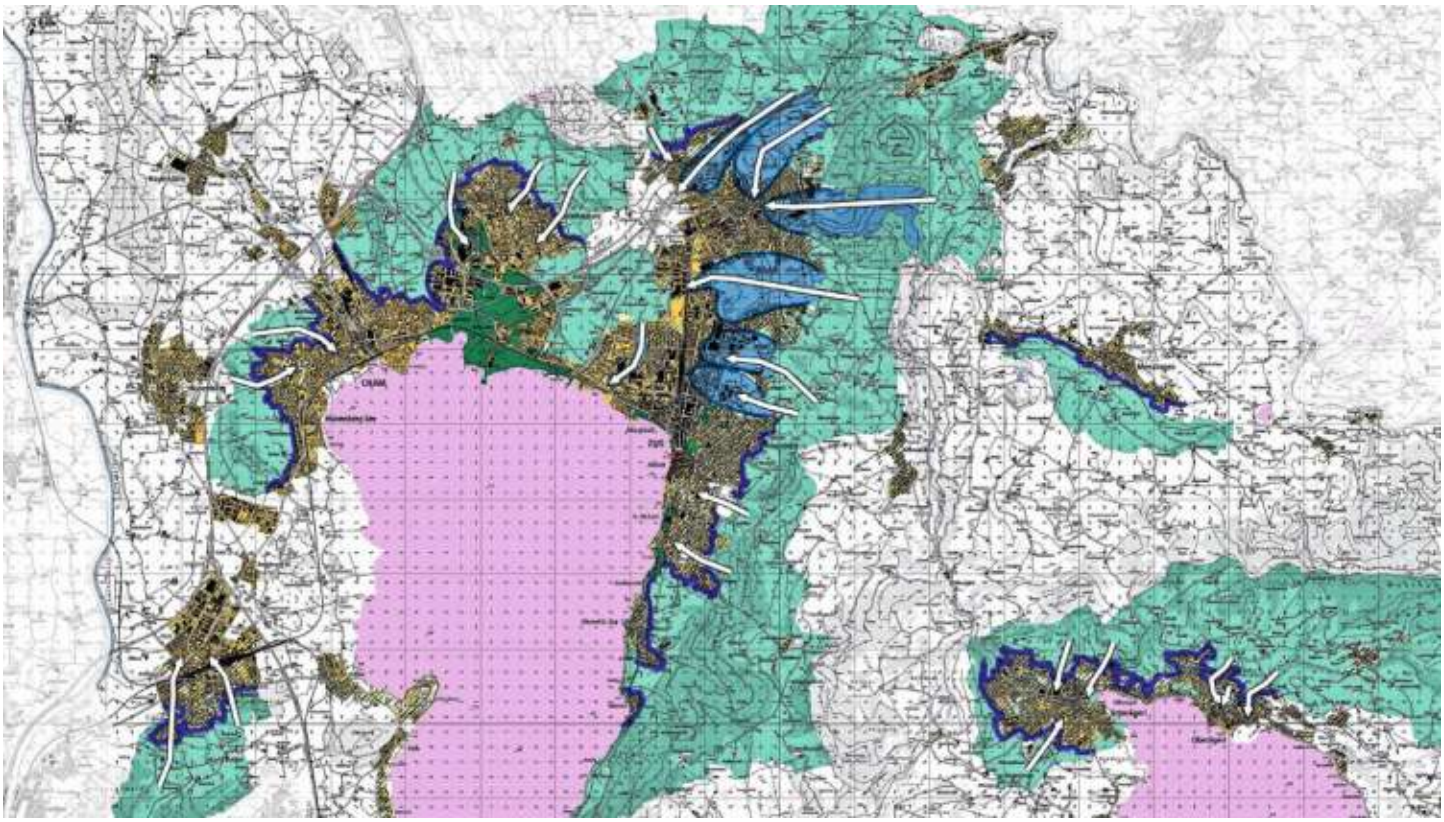
contact **GERMAN LEARNING**
078 744 53 19



**THEMA** Klimakarten für den Kanton Zug // **BESCHRIEB** In Städten und Orten mit ihren Häusern und Strassen ist es wärmer als ausserhalb des Siedlungsgebiets – zwei Karten der Baudirektion zeigen auf, wie und wo im Kanton Zug Wärme und Kälte am Tag und in der Nacht verteilt sind // **KONTAKT** Baudirektor Florian Weber, florian.weber@zg.ch // **INFO** www.zg.ch/baudirektion // **BILDER** Busslinger Photography

# **LUFTAUSTAUSCH UND RAUMPLANUNG** WIE KÄLTE UND WÄRME VERTEILT SIND

| Massnahmen und Beispiele | |
|---|---|
| Kühlendes Umland | **Kühlendes Umland**<br>Grünflächen mit hoher Kaltluftproduktivität schaffen und erhalten, Hindernisse vermeiden (grosse Bauten), Umland von störenden Nutzungen frei halten (z. B. geruchsintensive Nutzungen). |
| Durchströmung der Siedlungen | **Durchströmung der Siedlungen**<br>Kleinräumige Strömungsbahnen durch die Siedlung erhalten, quer stehende Gebäude (gegen die Fliessrichtung der Kaltluft) verhindern. |
| Abkühlung in der Nacht und Vermeidung von Erwärmung am Tag | **Abkühlung in der Nacht, Vermeidung von Erwärmung am Tag**<br>Entsiegelung von Flächen zur raschen Abkühlung in der Nacht fördern (z. B. Pocket-Parks, Begrünung von Block-Innenhöfen), Wärmespeicherung am Tag reduzieren, Dach- und Fassadenbegrünungen fördern. |
| Erhalt, Schutz und Ausbau von Grünflächen | **Erhalt, Schutz und Ausbau von Grünflächen**<br>Grünflächen von Überbauung frei halten, möglichst grosse zusammenhängende Freiflächen schaffen. |



Die Baudirektion hat einem Büro den Auftrag erteilt, Hinweiskarten zur Wärme der Siedlungszentren zu erstellen. Gestützt auf eine Analyse der aktuellen Landnutzung, der Luftbilder, der Topografie, der Gewässer und vielem mehr, sind eine Karte für den Tag und eine für die Nacht entstanden. Sie zeigen auf, wo es im Sommer während des Tages warm wird und wo es angenehm kühl bleibt.

Das **Siedlungsgebiet** erwärmt sich während des Tages aufgrund der Bausubstanz und der versiegelten Oberflächen stärker als das Umland und speichert diese Temperatur auch länger. Ein Blick auf die Hinweiskarte Nacht zeigt: In der Nacht kühlen die **Kaltluftströme** das Siedlungsgebiet ab. Für die Bewohnerinnen und Bewohner im Einflussbereich der Kaltluftströme bedeutet das, dass sich die Belastung durch übermässige Hitze in den Sommermonaten beziehungsweise mögliche Tropennächte reduziert. Die Lebensqualität im Siedlungsgebiet erhöht sich.

Die Karte zeigt den Kanton Zug **um 4 Uhr morgens** ohne überlagernden Wind, wie Bise oder Westwind usw. Die dargestellten Kaltluftströme bilden sich aufgrund der Topographie. Dadurch entstehen Hang- und Talabwinde, Bergwind genannt, oder Flurwinde, die aufgrund des Temperaturunterschieds zwischen dem Siedlungsgebiet und dem unversiegelten Umland wehen.

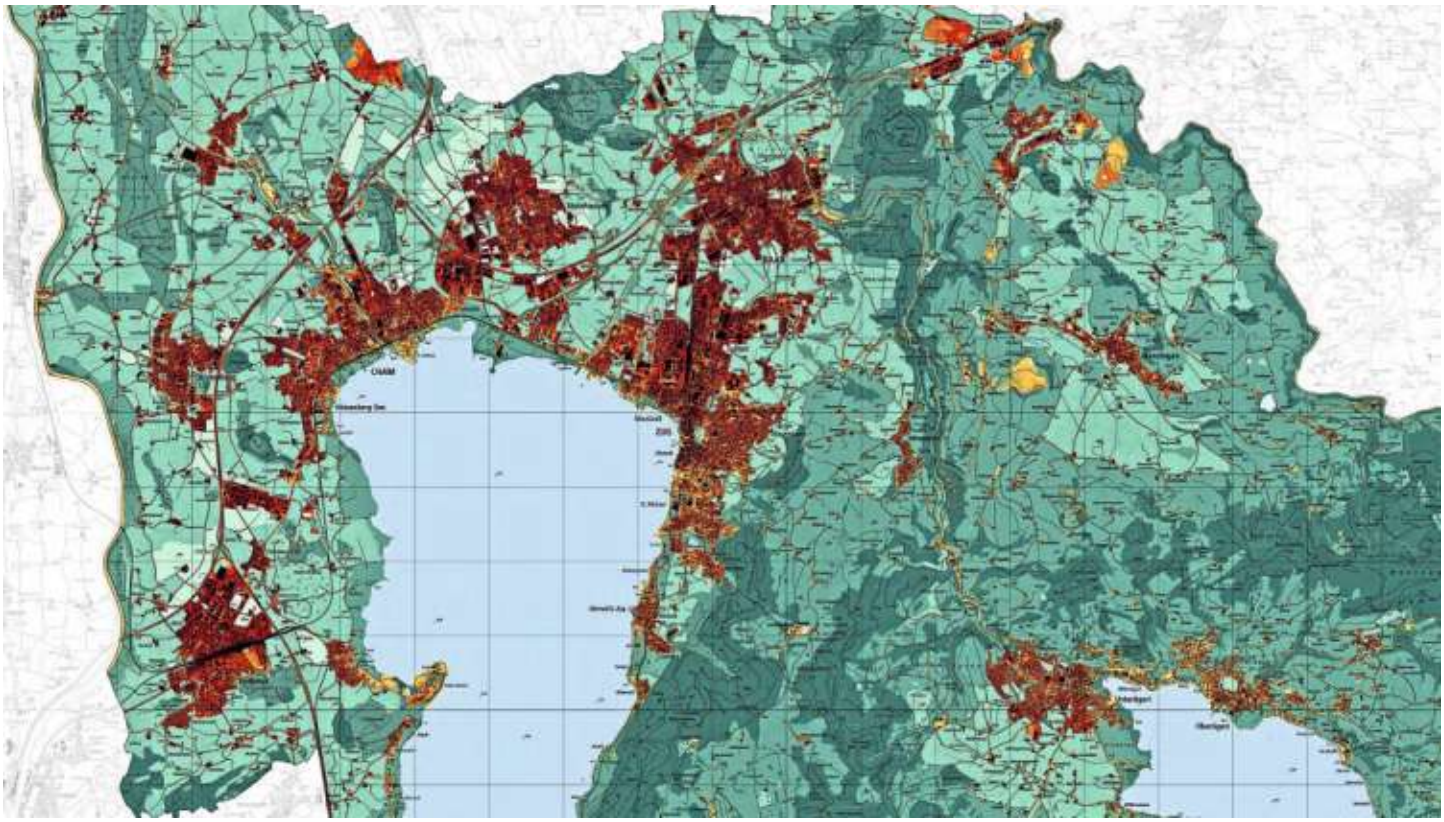
Die **Windsysteme** sollten weitgehend unbeeinträchtigt bestehen bleiben, damit sie weiterhin ihre Funktion erfüllen und für nächtliche Abkühlung sorgen können. Der Zustrom kühlerer Luft in den Siedlungskörper hinein darf nicht unterbrochen werden. Luftaustauschprozesse sind für die Verringerung der Hitzebelastung entscheidend und werden im Rahmen der Klimaänderung einen wichtigen Beitrag zur Lebens- und Standortqualität im Kanton Zug leisten. In der Nacht versorgen Tal- und Bergwinde das Zuger Siedlungsgebiet mit Kaltluft. Insbesondere die Stadt-

landschaft ist auf den Zustrom kühlerer Luft von den Hangbereichen der umliegenden Erhebungen angewiesen.

Wie beschrieben profitieren die Siedlungen in der Nacht von **kühlenden Tal- und Hangabwinden**. Talabwinde fliessen entlang von Leitbahnen. Dies können grosse topographische Einschnitte (Lorzentobel in Baar) oder auch grossräumige Freiräume unterhalb der Gebiete sein, wo die Kaltluft entsteht; beispielsweise der Kaltluftstrom von der Oberallmig Richtung Neufeld zwischen Baar und Zug. Bereiche mit hohem und sehr hohem Kaltluftvolumenstrom werden voneinander abgegrenzt (primäre und sekundäre Leitbahn). Die Kaltluft strömt bodennah mit entsprechender Geschwindigkeit. Von den Leitbahnen fliesst die Kaltluft in das Siedlungsgebiet hinein und breitet sich im Idealfall darin aus (blau schraffierte Fläche). Anders die Hangabwinde: Diese wehen flächig über ganze Hänge. Auch sie benötigen Gebiete, wo die Kaltluft entsteht. Das Volumen der Kaltluft ist kleiner als bei den Talabwinden. Es gibt nur kleinere Leitbahnen (beispielsweise die Tobel in Walchwil). Das Gebiet, wo die Kaltluft breitflächig auf das Siedlungsgebiet stösst, wird als Kontaktsaum bezeichnet (dunkelblaue Line). Die Gestaltung dieses Saums bei den Hangabwinden ist entscheidend dafür, wie viel Kaltluft in die Siedlungen fliesst und auch wie weit sich diese ausbreiten kann. Entsprechend sensibel ist dieser Bereich zukünftig zu behandeln.

**Flurwinde** sind kleinräumige, schwache, thermisch bedingte Strömungen. Sie entstehen durch die Luft, die sich über den Siedlungen stärker erwärmt, aufsteigt und anschliessend über dem kühleren Umland absinkt. Es sind deutliche Temperaturunterschiede nötig. Ein klassisches Hoch-/Tiefdruck-System im Kleinen also. Diese Systeme sind für die lokale Abkühlung wichtig. Im Kanton Zug findet sich ein Beispiel im Hertiquartier im Zusammenspiel mit der Lorzenebene.

| Massnahmen und Beispiele | |
|---|---|
| Mehr Bäume und Grün | **Mehr Bäume und Grün.** Mehr grosse Bäume in den Bebauungen und in den siedlungsnahen Landwirtschaftszonen pflanzen (Beschattung, Kühlung durch Verdunstung), Verkehrsinfrastuktur mit Bäumen beschatten (Alleen-Planung usw.). Generell: Üppige Vegetation mit Sträuchern vor Rasenflächen oder versiegelten Flächen. |
| Mehr Wasser und Verdunstung | **Mehr Wasser und Verdunstung.** Naturnahe Wasserflächen schaffen und «Verdunstungsbrunnen»» integrieren, Gewässer in den Siedlungen ausdohlen und revitalisieren, Flächen entsiegeln und naturnahe gestalten, Dach- und Fassadenbegrünungen fördern. |
| Mehr Schatten | **Mehr Schatten.** Gebäudeanordnung und -form zur Beschattung optimieren. Bäume als natürliche Schattenspender im Siedlungsraum und entlang von (Langsam)-Verkehrsachsen fördern, Beschattung saisonal ermöglichen (z. B. bauliche Massnahmen, Laubengänge usw.). |
| Mehr Abstrahlung | **Mehr Abstrahlung.** Helle Beläge für Strassen und Plätze und abstrahlende Fassadenstrukturen für Gebäude umsetzen. |



Zur Bewertung der bioklimatischen Situation wird die **Überwärmung** in den Nachtstunden (genauer um 4 Uhr morgens) herangezogen. In der Nacht wird weniger der Aufenthalt im Freien bewertet, sondern vielmehr die Möglichkeit eines erholsamen Schlafs im Innenraum. Die Lufttemperatur der Aussenluft ist die entscheidende Grösse, da näherungsweise ein direkter Zusammenhang zwischen Aussen- und Innenraumluft angenommen werden kann. Als optimale Schlaftemperaturen werden 16 bis 18 ° Celsius angegeben, während Tropennächte mit einer Minimumtemperatur ≥ 20 ° Celsius als besonders belastend gelten. Basierend auf den modellierten bodennahen Lufttemperaturen wird der Wärmeinseleffekt über die Abweichung vom Temperaturmittel der umgebenden Grün- und Freiflächen berechnet. Aufgrund der ausgeprägten Topographie im Kantonsgebiet erfolgte eine Berechnung für die Höhenstufen 500, 900 und höher als 900 Meter über Meer. Während die gering bis moderat bebauten Siedlungsflächen eine geringe Überwärmung von 1 bis 2 ° Celsius gegenüber den Grün- und Freiflächen aufweisen, steigt sie mit zunehmender städtebaulicher Dichte an und ist im Innenstadtbereich von Zug sowie innerhalb grösserer Gewerbeflächen mehr als 3 ° Celsius hoch. In den Ortskernen kleinerer und mittlerer Siedlungen treten lokal mässige Überwärmungen von 2 bis 3 ° Celsius auf.

Die Zuweisung der **Aufenthaltsqualität** von Grün- und Freiflächen in der Hinweiskarte Tag beruht auf der jeweiligen physiologischen Wärmebelastungsstufe. So liegt eine hohe Aufenthaltsqualität bei einer schwachen oder nicht vorhandenen Wärmebelastung vor, während eine starke oder extreme Wärmebelastung zu einer geringen beziehungsweise sehr geringen Aufenthaltsqualität führt. Da Grünflächen nicht versiegelt sind, sind hier der Schatten und die Verfügbarkeit und Distanz zu Wasserflächen und Fliessgewässern ausschlaggebend. Analog wird ausserhalb

der überbauten Gebiete vorgegangen. Es wird in der Karte festgehalten, wie hoch die Aufenthaltsqualität in einer **Grün- oder Freifläche am Nachmittag um 14 Uhr** ist. Eine hohe Qualität liegt dann vor, wenn nur eine schwache höhere Belastung durch Wärme gegenüber den angenommenen 25 ° Celsius vorliegt. Zentral für eine hohe Aufenthaltsqualität ist Schatten durch Hochstammobstbäume, Wälder, grosse Einzelbäume und die Nähe zu Fliessgewässern wie Seen, Bachläufe etc. Ebenso spielt die Topographie in Bezug auf ihre Exposition eine Rolle. Die Analyse stützt sich stark auf Höhenmodell-Auswertungen sowie die amtliche Vermessung für die Bodennutzung bezüglich versiegelter Flächen, Gebäude, Wald und Gewässer.

JETZT PROBE FAHREN

# DER NEUE LAND ROVER DEFENDER

ABOVE & BEYOND

Es ist endlich so weit: Die Ikone ist da. Das Abenteuer geht weiter, mit der unverkennbaren Silhouette und anderen typischen Merkmalen des Defenders, aber im Look des 21. Jahrhunderts. Testen Sie die Belastbarkeit und Vielseitigkeit des neuen Defenders selbst.

**Jetzt Termin für Probefahrt vereinbaren.**

**Emil Frey Sihlbrugg**
Zugerstrasse 7, 6340 Sihlbrugg
www.sihlbrugg.landrover-dealer.ch

# RATGEBER

## A

**ARCHITEKTUR**

### AXESS ARCHITEKTEN AG
Industriestrasse 8
6300 Zug
041 727 54 54
info@axess.ch
www.axess.ch
**S. 22–24**

### BURKARD BURKARD AG
Aegeristrasse 25
6300 Zug
041 727 80 10
info@burkardburkard.ch
www.burkardburkard.ch
**S. 31**

### CSL | PARTNER ARCHITEKTEN AG
Marktgasse 15
6340 Baar
041 712 02 22
info@csl.ch
www.csl.ch
**S. 2, 40–42**

## B

**BETTEN-FACHGESCHÄFT**

### MAGIC SCHLAF ZUG
Bundesstrasse 1
6300 Zug
041 710 00 38
info@magicschlaf.ch
www.magicschlaf.ch
**U4, S. 43**

**BEWERTUNG IMMOBILIEN**

### THELEN & PARTNER AG
Zugerstrasse 50
6340 Baar
041 726 03 30
info@thelenpartner.ch
www.thelenpartner.ch
**U2**

**BÜROEINRICHTUNG**

### LISTA OFFICE VERTRIEBS AG LO ZENTRALSCHWEIZ
Obergrundstrasse 109
6005 Luzern
041 318 00 00
lo.zentralschweiz@lista-office.com
www.lista-office.com/zentralschweiz
**S. 34**

## F

**FITNESS/WELLNESS**

### FITNESSPARK EICHSTÄTTE ZUG
Baarerstrasse 53
6300 Zug
041 711 13 13
zug@fitnesspark.ch
www.fitnesspark.ch/eichstaette
**S. 6–7**

## G

**GARAGE**

### BENTLEY ZUG AMAG AUTOMOBIL & MOTOREN AG
Alte Steinhauserstrasse 1
6330 Cham
041 748 67 67
info@bentley-zug.ch
www.bentley-zug.ch
**S. 25**

**GARTENGESTALTUNG/BÄDER**

### SCHWIMMBAD- & WASSERTECHNIK MARLIN AG
Sumpfstrasse 15
6312 Steinhausen
041 741 44 45
service@marlin.ch
www.marlin.ch
**S. 73**

**GERMAN LEARNING**

### GERMAN LEARNING C/O BIEDERSTÄDT
Chamerstrasse 79
6300 Zug
078 744 53 19
**S. 63**

## H

**HAUSTECHNIK**

### HR MALER REINIGUNG AG
Hinterbergstrasse 30
6312 Steinhausen
041 763 17 12
info@hr-maler-reinigung.ch
www.hr-maler-reinigung.ch
**S. 20–21**

## I

**IMMOBILIEN**

### CSL | PARTNER ARCHITEKTEN AG
Marktgasse 15
6340 Baar
041 712 02 22
info@csl.ch
www.csl.ch
**S. 2, 40–42**

BG

NACHHALTIGE INGENIEURDIENST-LEISTUNGEN IN DEN BEREICHEN INFRA-STRUKTUR, UMWELT, HOCHBAU UND ENERGIE

www.bg-21.com

BG Ingenieure und Berater AG
Lindenstrasse 16
CH-6340 Baar
Telefon +41 58 424 50 50
E-Mail baar@bg-21.com – Web www.bg-21.com/de

INGENIOUS SOLUTIONS

### E & V ZUG PROPERTIES AG
Neugasse 15
6300 Zug
041 728 77 11
www.engelvoelkers.com/zug
www.engelvoelkers.com/zscom
**S. 63**

### JEGO AG
Rothusstrasse 5b
6331 Hünenberg
041 790 52 20
info@jego.ch
www.jego.ch
**S. 32–33**

### PRIME PROPERTY LOUNGE
GUIDO LENHERR
Owner & CEO
Vorstadt 2
6300 Zug
041 711 16 16
zug@primeproperty.ch
www.primeproperty.ch
**S. 12–13, 76**

### PROPERTY ONE PARTNERS AG
Chamerstrasse 18
6300 Zug
041 552 51 00
welcome@propertyone.ch
www.propertyone.ch
**S. 26–27**

### PURE FUNDS AG
Gotthardstrasse 14
6300 Zug
041 726 19 19
info@pure.swiss
www.pure.swiss
**S. 48–49**

### REGIMO ZUG AG
Baarerstrasse 137
6302 Zug
041 768 18 00
kontakt@zg.regimo.ch
www.regimo-zug.ch
**S. 34**

### SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG
Frohburgstrasse 1
Postfach
CH – 4601 Olten
+41 58 317 17 90
info@swiss-prime-anlagestiftung.ch
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch
**U3**

### THELEN & PARTNER AG
Zugerstrasse 50
6340 Baar
041 726 03 30
info@thelenpartner.ch
www.thelenpartner.ch
**U2**

### ZUG ESTATES AG
Industriestrasse 12
6300 Zug
041 729 10 10
info@zugestates.ch
www.zugestates.ch
**S. 8–11**

**IMMOBILIENENTWICKLUNG**

### DELLA CASA GROUP AG
Rothusstrasse 21
6331 Hünenberg
041 785 61 31
info@dellacasa.group
www.dellacasa.group
**S. 4, 36–37, 58–59**

### IMPLENIA SCHWEIZ AG
Dorfstrasse 38
6340 Baar
058 474 38 38
www.implenia.com
**S. 51–53**

**INGENIEURDIENSTLEISTUNGEN**

### BG INGENIEURE UND BERATER AG
Lindenstrasse 16
6340 Baar
058 424 50 50
baar@bg-21.com
www.bg-21.com/de
**S. 71**

**INNENAUSBAU/KÜCHENBAU**

### STUBER TEAM AG
Erlenstrasse 1
6343 Rotkreuz
041 799 87 00
info@stuberteam.ch
www.stuberteam.ch
**S. 18–19**

## J

**JAGUAR**

### EMIL FREY AG SIHLBRUGG
Zugerstrasse 7
6340 Sihlbrugg
041 727 88 88
www.sihlbrugg.jaguar-dealer.ch
**S. 17**

## K

**KANALSANIERUNG**

### FRETZ KANAL-SERVICE AG
Alte Steinhauserstrasse 34
6330 Cham
041 766 99 77
info@fretz-ag.ch
www.fretz-ag.ch
**S. 63**

**KOMMUNIKATION**

### CREAFACTORY AG
Gotthardstrasse 31
6300 Zug
041 728 70 00
mail@creafactory.ch
www.creafactory.ch
**S. 50**

**KÜCHEN**

### WERDER KÜCHEN AG
Sinserstrasse 116
6330 Cham
041 783 80 80
info@werder-kuechen.ch
www.werder-kuechen.ch
**S. 38–39**

# Gönnen Sie sich Ihre eigene Wasserwelt.

Erleben Sie pure Badelust im Garten- oder Hallenbad von Marlin:
Neubauten, Modernisierungen, Wartung und Pflege.

Die Schwimmbad- und Wassertechnik Marlin AG in Steinhausen besteht seit 1977. Das Familienunternehmen hat sich als erfolgreicher Beratungs-, Planungs- und Lösungspartner für Privatschwimmbäder in Haus und Garten etabliert. In der Realisierungsphase konzipiert und installiert Marlin die Wasseraufbereitungs-Technik und die technische Ausstattung des Pools. Neben Neuanlagen sanieren die Marlin-Fachleute auch bestehende Bäder. Die Philosophie nach Manuel Hunger ist, «den Bauherren, Architekten sowie den Baufachleuten und Gartengestaltern ein ideenreicher und qualitätsbewusster Lösungspartner zu sein».

Erfahren Sie jetzt mehr unter
www.marlin.ch

Schwimmbad- und Wassertechnik Marlin AG | Sumpfstrasse 15 | 6312 Steinhausen
T 041 741 44 45 | www.marlin.ch | www.poolplaner.ch | service@marlin.ch

MARLIN®
Privatschwimmbad

## L

**LANDROVER**

### EMIL FREY AG SIHLBRUGG
Zugerstrasse 7
6340 Sihlbrugg
041 727 88 88
www.sihlbrugg.landrover-dealer.ch
**S. 69**

## M

**METALLBAU**

### BAUTECH AG
Alte Zugerstrasse 14
6403 Küssnacht am Rigi
041 854 77 44
info@bautech.ch
www.bautech.ch
**S. 63**

## N

**NEUBAU VERMARKTUNG**

### THELEN & PARTNER AG
Zugerstrasse 50
6340 Baar
041 726 03 30
info@thelenpartner.ch
www.thelenpartner.ch
**U2**

## P

**POOL**

### SCHWIMMBAD & WASSERTECHNIK MARLIN AG
Sumpfstrasse 15
6312 Steinhausen
041 741 44 45
service@marlin.ch
www.marlin.ch
**S. 73**

## T

**TELEKOMMUNIKATION**

### STADTANTENNEN AG
Bachweid 20
6340 Baar
041 766 70 70
info@databaar.ch
www.databaar.ch
**S. 35**

## U

**UMZÜGE UND LAGER**

### WEBER-VONESCH TRANSPORT AG
Chollerstrasse 3
6300 Zug
041 747 44 44
transport@weber-vonesch.ch
www.weber-vonesch.ch
**S. 34**

## Z

**ZAHNARZT**

### PRAXIS INGELA G. STIGEMAR MED. DENT. LIC. PHIL.
Inwilerstrasse 3
6340 Baar
041 761 57 01
dent_stigemar@bluewin.ch
www.dent-stigemar.ch
**S. 57**

# 30 JAHRE PROINFO CH AG
# IHR SCHWEIZER VERLAG FEIERT JUBILÄUM

Wie schnell doch die Zeit vergeht – nur Qualität ist beständig: Die ***PROINFO CH AG*** wurde 1992 in Solothurn gegründet und verlegt nun seit 30 Jahren qualitativ hochwertige Medienprodukte und Dienstleistungen in der Deutschschweiz und der Romandie.

Heute ist die ***PROINFO CH AG*** ein modernes und eigenständiges Schweizer Medienunternehmen. Unsere Stärke ist das lokale Know-how. Sowohl unsere Leserinnen und Leser als auch unsere Kunden schätzen, wie wir mit ihrer Gemeinde verbunden sind. Der Dank geht an dieser Stelle an die Gemeindeverwaltungen, mit denen wir vor Ort eng und gerne zusammenarbeiten.

Wir sind stolz darauf, ein Schweizer Verlag zu sein, der mit seinen engagierten, fachkundigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern im Innendienst und Aussendienst mit viel Herzblut die Stärken unserer Heimat medial herausarbeitet. Wir wissen, was den Menschen in ihrem Dorf und in ihrer Umgebung wichtig ist. Mit unseren Produkten beleuchten wir insbesondere das wirtschaftliche, gesellschaftliche und kulturelle Leben sowie herausragende Raumplanung und Architektur.

Das Ziel ist es, dass unsere Leser die Magazine und Produkte über ein ganzes Jahr hinweg immer wieder nutzen, und das erreichen wir mit Qualität. Unsere Gemeindeinformationsbroschüren bieten so den Auftraggebern aus der Werbung ein ideales Umfeld für eine lang andauernde, effiziente Zielgruppen-Ansprache ohne Streuverlust. Als Partner für erfolgreiche gedruckte oder digitale Werbelösungen – die ***PROINFO CH AG*** dankt herzlich ihren Kunden und Lesern.

Ihre ProInfo CH AG
Fabio Andretta
Geschäftsführer

P▪R▪O▪I▪N▪F▪O

GEZIELT WERBEN!

Nutzen auch Sie das Fachmagazin „Bauen, Leben, Wohnen“ als Werbeplattform und erreichen Sie damit die Entscheidungsträger der Bauwirtschaft.

Wir beraten Sie gerne …
**Tel. 032 628 20 00** oder **www.proinfo.ch**

# YOU'RE THE ONE THAT I WANT.

UNSERE KUNDEN WARTEN AUF IHRE IMMOBILIE.

primeproperty.ch

First Class Immobilien

Zug | Wollerau | Thalwil

# NEUES LEBEN IM QUARTIER

SWISS PRIME ANLAGESTIFTUNG

Bis Anfang 2022 realisiert die Swiss Prime Anlagestiftung die Überbauung «Tribsche» in Luzern mit 159 Wohnungen, Läden und einem Innenhof als Wohlfühloase. Kapitalgeber sind rund 300 Schweizer Pensionskassen.

**Swiss Prime Anlagestiftung**
Frohburgstrasse 1 | Postfach, CH-4601 Olten | Phone +41 58 317 17 90
www.swiss-prime-anlagestiftung.ch

# Wasserbett, Luftbett, Box Spring, Betten, Matratzen, Lattenroste, Kissen, Decken, Bettwäsche und Zubehör.

Alles ist möglich – stellen Sie Ihr Bett nach Ihren eigenen Wünschen und Bedürfnissen zusammen. Wir helfen Ihnen gerne bei der Auswahl von Komfort und Design.

Bundesstrasse 1
CH-6300 Zug

Telefon 041 710 00 38
info@magicschlaf.ch

Magic Schlaf Zug
magicschlaf.ch