

*Marco Mozzatti et al.

Geschäftshaus Alexis, Baar

STÄDTEBAU – AM TOR ZU BAAR



Der Neubau des repräsentativen Geschäftshauses «Alexis» befindet sich auf dem Industrie- und Gewerbeareal der Gysi-Betimag, welches südlich des Zentrums von Baar liegt. Bereits aus dem Zentrum von Zug ist das neue Gebäude am Ende der Hochhaus-Achse Zug–Baar sichtbar. Das gesamte Areal ist Teil eines späteren Bebauungsplanes. Dieser sieht Wohnnutzungen im Norden und Arbeitsnutzungen im südlichen Teil des Gebiets vor.

* Marco Mozzatti
Mozzatti Schlumpf Architekten AG
CH-6340 Baar

Keller Metallbau AG
CH-6052 Hergiswil

Grundlage für den Neubau bildeten einerseits die planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen auf kantonaler und kommunaler Stufe, andererseits die planerischen Absichten des Grundeigentümers. Der städtebaulich wichtigen und attraktiven Situation beim Knoten Zuger-/Südstrasse musste durch die Akzentuierung der Ecksituation Rechnung getragen werden.

Die Baarer-/Zugerstrasse entwickelt sich zu einer innerstädtischen Hauptstrasse mit vielfältigen Möglichkeiten. Die Platzierung an prominenter Lage, am Tor zu Baar, verleiht dem Neubau die nötige Prägnanz. Das Gebäude strahlt einen hohen Grad an Eigenständigkeit aus, welche kompromisslos umgesetzt und genutzt wird. Die schnörkellose architektonische Gestaltung des Baukörpers garantiert eine hohe Nutzungsqualität und eine zeitlose Aktualität.

Für die Gemeindebehörden waren der Bau und die Ästhetik des Objektes ein wichtiges

Anliegen, da das Gebäude für die Gemeinde einen wichtigen Meilenstein darstellt. Durch ein optimales Zusammenwirken von Planung und Ausführung wurden Erfahrungen und Synergien genutzt. Entstanden ist ein Objekt von einer eleganten, zeitlosen Erscheinung, das den klaren Linien der Architektur folgt und das für die Weiterentwicklung der Stadt Baar einen weiteren grossen Schritt bedeutet. Die besondere Lage des Gebäudes wird durch dessen Materialisierung und Farbgebung akzentuiert. Die Metall-Glas-Fassade kontrastiert zu den hellen Gebäuden und der Grosszügigkeit der direkten Umgebung. Das Areal bietet Raum für Wachstum und ist Quelle für weitere Innovationen.

Erschliessung

Für das Gebiet wurde ein Erschliessungskonzept definiert, welches rationelle und sichere Ver-



kehrsanlagen hervorbringen muss. Der Verkehr der Wohn- sowie der Gewerbenutzung musste weitgehend entflochten werden. Mit einer entsprechenden Konzeption und Stellung der aktuellen wie auch zukünftigen Bauten musste auf die Lärmquellen der Bahnlinie Baar–Zug sowie der künftigen Tangente Baar–Zug reagiert werden. Gemäss Quartiergestaltungsplan musste auf diese Lärmquellen städtebaulich reagiert werden. Zudem galt es, die ökologischen Werte zu erhalten oder mit entsprechenden Festlegungen gezielt zu fördern. Einerseits sollen qualitätvolle Wohn- und Gewerbebauungen entstehen, andererseits sollen Verkehrs- und Aussenräume entstehen, welche die angestrebten Qualitäten aufweisen.

Der Neubau «Alexis» präsentiert sich als rechteckiger Baukörper, welcher parallel zur Zugerstrasse ausgerichtet ist. Das Grundstück wird von der Zugerstrasse her erschlossen. Die Erschliessung ist zweckmässig und flächensparend gelöst. Die Besucherparkplätze sind oberirdisch angeordnet und befinden sich rund um das Gebäude. Die weitere Parkierung erfolgt in zwei un-

terirdischen Sammelgaragen, welche über eine Rampe erschlossen werden. In einer allfälligen Folgeetappe kann die Erweiterung unterirdisch erfolgen.

Alle Fusswegbeziehungen von aussen werden innerhalb des Gebiets konsequent weitergeführt und miteinander verbunden. Entlang der Bahn verläuft die Wegbeziehung auf einem separaten Fussweg. Damit wird auf die spezielle Bedeutung dieser Beziehung als Kindergarten-/Schulweg reagiert.

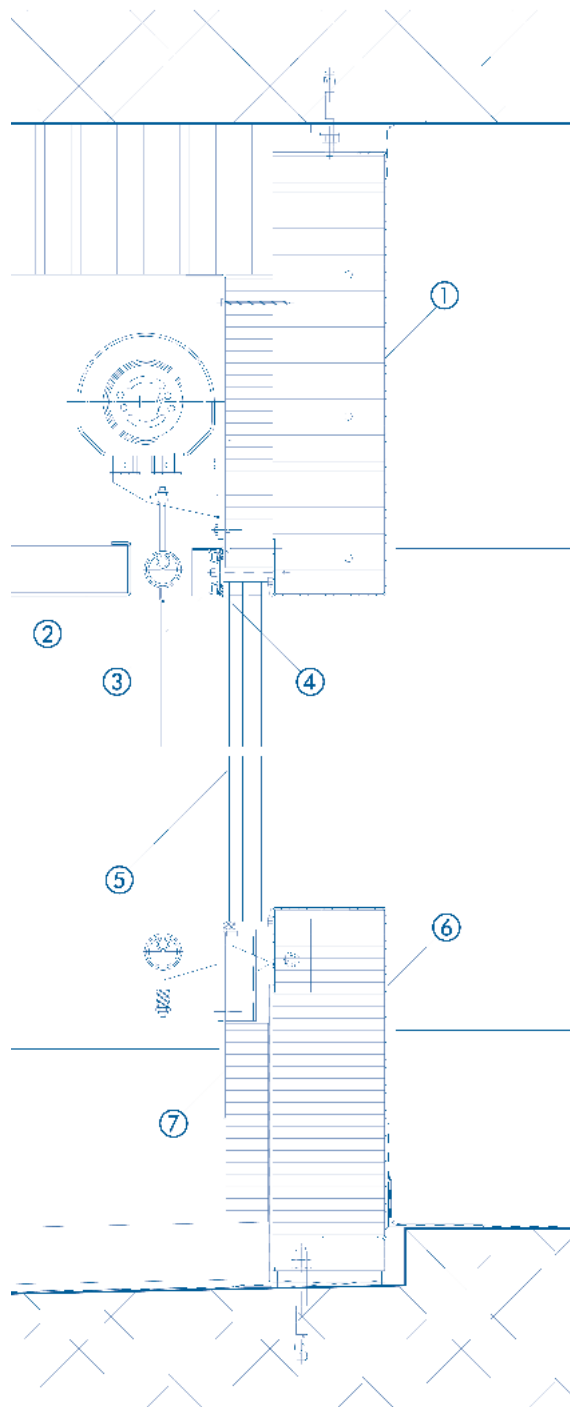
Bauliches Konzept und Nutzung

Im technisch und architektonisch auf hohem Niveau gehaltenen multifunktionalen Büro- und Verwaltungsbau werden die heutigen Ansprüche an zeitgemässes Arbeiten konsequent umgesetzt. Das Gebäude überzeugt durch eine elegant-funktionale Gestaltung, eine hohe Visibilität und modernste Haustechnik. Der dem Gebäude zugrundeliegende Leitgedanke der Wirtschaftlichkeit widerspiegelt sich auch in seinem äusseren Erscheinungsbild.

Das freigespielte, zurückgesetzte Erdgeschoss bietet interessante Möglichkeiten für verschiedenartige Ladengeschäfte. Die grossflächigen Fensterfronten gewähren nicht nur Ein- und Ausblicke, sondern wirken auch einladend für Passanten. Die äussere Erscheinung ist das Produkt aus der inneren Nutzungsverteilung einerseits und aus dem konstruktiven System andererseits. Der grosszügige Eingangsbereich ist mit einem dunklen Granitboden ausgestattet. Wände und Decken sind in schlichtem Weiss gehalten und garantieren eine grosse Lichtfülle. Die Textilmarkisen mit den seitlichen INOX-Drahtführungen runden das Erscheinungsbild des Neubaus ab. Das Farb- und Materialkonzept wird im ganzen Gebäude konsequent umgesetzt.

Der Treppenhauskern erschliesst per Lift unterschiedlich grosse Büroräume pro Geschoss. Das Potential für attraktive Büronutzung an zentraler Lage wird bestmöglich ausgeschöpft. Der Grundriss ist grosszügig konzipiert und von den Benutzern so eingeteilt, wie es den jeweiligen Anforderungen entspricht. Durch das gewählte Konstruktionsprinzip sind die einzelnen Ge-

Vertikalschnitt



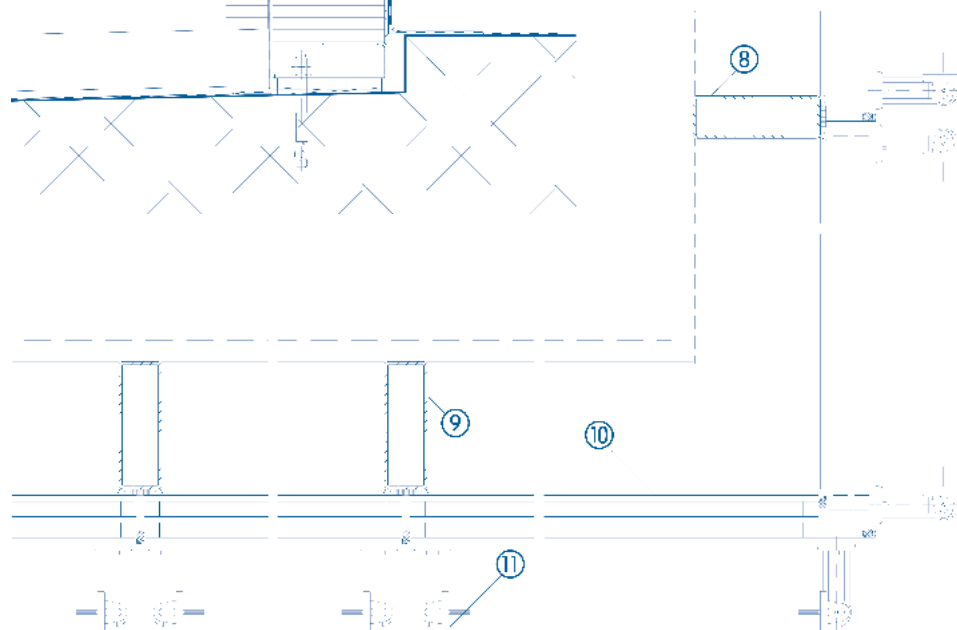
Vertikalschnitt

- ① Stahlblech 2 mm
- ② Alublech 3 mm
- ③ Deckleiste 50×30 mm, Gutmann 159 030
- ④ Druckleiste 50 mm, Gutmann 159 310
- ⑤ Isolierglas 3× ESG 6 mm, 2× LZR 14 mm
- ⑥ Stahlblech 2 mm
- ⑦ Alublech 2 mm

Horizontalschnitt

- ⑧ St-Rechteckrohr 120×40×3 mm
- ⑨ Storenführung
- ⑩ Isolierglas 3× ESG 6 mm, 2× LZR 14 mm
- ⑪ Stahlblech 3 mm
- ⑫ Sekurisiertes Glas 8 mm, emailliert AAL 9011
- ⑬ Alublech 2 mm

Horizontalschnitt



1 Gesamtansicht Gebäude Richtung Baar.

2 Gesamtansicht Gebäude Richtung Zug.

3 Horizontal- und Vertikalschnitt.

4 Innenansicht mit filigraner Pfosten-/Riegelkonstruktion.

5 Detailansicht der Fassadengliederung in den Obergeschossen.



4

schosse in ihrer nutzbaren Fläche frei unterteilbar und somit nachhaltig flexibel. Die transparenten Innenwandsysteme garantieren eine optimale Belichtung der Räume. Unterschiedliche Nutzungen werden klar gegliedert und unter Berücksichtigung der Gegebenheiten optimal angeordnet. Aufgrund der Zentrumsnähe sowie der guten Verkehrsanbindung an Bus, Bahn und Autobahn haben sich schnell Standortqualitäten für verschiedene Unternehmen wie Arzt- und Anwaltspraxen, Holdinggesellschaften usw. gebildet. Geschätzt werden nicht nur die komfortablen und zeitgemässen Geschäftsflächen, sondern auch das persönliche Umfeld. Unmittelbar nach der Fertigstellung waren alle Räumlichkeiten belegt und vermietet.

Den Abschluss des Gebäudes bildet das Attikageschoss, welches zu einer attraktiven, grosszügigen Wohnung mit Kleinbüro ausgebaut ist. Der moderne Ausbaustandard ist hoch und die verwendeten Materialien von bester Qualität. Auch hier dominieren die dunklen Farbtöne, welche mit hellen Elementen kombiniert werden. Die Böden im Aussenbereich sind mit geflammten Granit-Natursteinplatten belegt und bilden einen interessanten Kontrast zu den transparenten Glasgeländern der umlaufenden Terrasse. Vom Attikageschoss geniesst man einen uneingeschränkten Rundumblick gegen die Stadt Zug, den See und die Berge.

Haustechnikkonzept

Ein intelligentes Gebäudeleitsystem steuert Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Sonnenschutz und Licht. Der Neubau wird mit einem Grundwasserwärmepumpen-Heizsystem betrieben, welches Portemonnaie und Umwelt gleichermassen schont.

Lüftungs- und Kühlungsanschlüsse sorgen für maximale Behaglichkeit. Die Heizzentrale ist im 2. Untergeschoss des Gebäudes angeordnet. Die Wärmeerzeugung für Raumheizung und Brauchwasser-Aufbereitung erfolgt durch eine Grundwasserwärmepumpe. Die Wärmeverteilung in den einzelnen Geschossen erfolgt über Heizkörper oder über Unterflurkonvektoren. Dadurch konnte die optimale Heiztechnik gefunden werden, ohne ästhetische Kompromisse eingehen zu müssen. Das dadurch geschaffene angenehme und behagliche Raumklima überzeugt in jeder Hinsicht.

Pro Geschoss und Treppenhauskern ist eine Allgemeinunterverteilung angeordnet. Die Wohnung im Attika wird mit einer separaten Steigleitung versorgt. Die Erschliessung der Nutzflächen ist vertikal über die Steigzone im Treppenhaus sichergestellt. Für die horizontale Erschliessung befinden sich Kabeltrassen an der Decke; in den Nutzflächen sind kombinierte Sockelleistenkanäle eingelegt. Das Gebäude ist mit einem Glasfaserkabel erschlossen. Dies ermöglicht, neben der reibungslosen Übertragung des Kabelfernsehsignals, auch schnelle Datenverbindungen und die optimale Handhabung der Businessphones.

Materialien und Struktur

Die Tragstruktur des Gebäudes ist in Stahlbeton ausgeführt. Die Fassade besteht aus umlaufenden, raumhohen Verglasungen mit transparenter Absturzicherung. Simsartige Deckenränder in Metall visualisieren die Geschosse und gliedern die Fassade in horizontale Tranchen.

Um das Erdgeschoss von den oberen Geschossen offen und transparent abzuheben, wurde eine Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Ganzglasoptik

gewählt. Die innenliegende Tragstruktur der Fassade wurde den statischen Anforderungen entsprechend so filigran wie nur möglich gestaltet. Aus diesem Grund fiel die Wahl auf ein Stahl-Hohlprofil mit einer in Krafrichtung wirkenden Profiltiefe von 120 mm. Die Ansichtsbreite der Konstruktion konnte mit 40 mm Breite hingegen sehr schlank gehalten werden.

Die Verglasungseinheiten, welche aus 3-fach-Isolierglas mit einem U_g -Wert $\leq 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ hergestellt sind, wurden von aussen her in die Konstruktion mittels SSG-Verfahren eingesetzt. Beim SSG-Verfahren (SSG = Structural Sealant Glazing) wird, im Gegensatz zu einer herkömmlichen Pfosten-Riegel-Konstruktion mit Klemm- und Deckprofilen, ein hochleistungsfähiger, struktureller Klebstoff auf Siliconbasis verwendet. Durch die Wahl dieses Verfahrens sind von aussen keine Rahmenteile sichtbar. Vorteile wie Befestigung und Dichtung in einem Arbeitsschritt, minimierte Wärmebrücke (keine Warm-Kalt-Verbindung von Schrauben) sowie spannungsarme Kraftübertragung an lastabtragende Bauteile sind weiter zu nennen. Die Anforderungen an die Fassadenbauart, welche von der SIKKA Schweiz AG zertifiziert ist, waren dementsprechend hoch. Abgesehen von Vorprüfungen und sogenannten Verträglichkeitstests ist vor allem während der Verarbeitung auf konstante Temperaturen und Luftfeuchtigkeit, staubfreie Umgebung, saubere Oberflächen und auf eine genügende Aushärungszeit zu achten.

Der Haupteingangsbereich im EG besticht zusätzlich mit dem flächenbündigen Briefkastensystem WK-Flex. Die Anlage, mit einer Verkleidung komplett aus nicht rostendem Edelstahl geschliffen, zusammen mit der Schriftsäule, welche gut sichtbar den Strassennamen mit Hausnummer trägt, ist ein weiterer Blickfang.



5

Fassaden mit grossen Flächen und ganzheitlich gestalteter Optik lassen Neubauten modern und elegant aussehen. Mit dem Briefkastensystem WK-Flex, welches rein aus Metall gefertigt und in der Verkleidung und der Farbgebung in diversen Materialien und in jeglichen Farbnuancen erhältlich ist, können zusätzliche Akzente gesetzt werden.

Die Brüstungsverkleidungen in den Obergeschossen bestehen aus mehrfach gekantetem Aluminiumblech der Dicke 3 mm. Die Verkleidungen sind kraftschlüssig via Unterkonstruktion mit dem Massivbau verbunden. Es entsteht so ein horizontal durchlaufendes Fassadenband, in dem das gesamte Sonnenschutzpaket integriert werden konnte. Durch die verdeckt liegende Montage des Sonnenschutzes und der filigranen Seilführung erscheint dieses sehr dezent.

Im Attikageschoss sind Ganzglasgeländer des patentierten Typs WK-KLARO eingebaut. Dadurch ist eine hohe Transparenz und uneingeschränkt freie Sicht gewährleistet. Das System weist eine durchgehend lineare Glaslagerung auf, ist ein reines Trockensystem (Glasklemmung mit EPDM-Dichtungen, ohne die Verwendung von Silikon) und hat eine integrierte Entwässerung,

resp. Belüftung. Durch die speziell entwickelte Justiermechanik können die einzelnen Glasscheiben, bestehend aus Verbundsicherheitsglas (VSG) mit allseitig polierten Kanten, stufenlos und somit perfekt in der Vertikalen ausgerichtet werden. Ein Handlaufprofil oder Kantenschutzprofil ist bei diesem Typ nicht notwendig. Das System weist durch die Verwendung von qualitativ hochstehenden Materialien eine hohe Korrosionsbeständigkeit auf. Durch das ausgeklügelte Trocken-Klemmsystem und die Justiermechanik ist ein schneller und unkomplizierter Glasersatz zu jedem Zeitpunkt möglich.

Die Glaselemente im Bereich der opaken Fassade sind ebenfalls mittels SSG-Verfahren mit einer statischen Anforderungen entsprechend ausgebildeten und rostfreien Unterkonstruktion verklebt und via Spezialkonsolen an den Massivbau verankert. Die Gläser bestehen aus einem Einscheibensicherheitsglas (ESG) und sind mit einer schwarzen Emaillierung beschichtet. Auch hier sind alle sichtbaren Kanten poliert.

Die Dach- und Deckenrandverkleidungen, die Fensterzargen sowie die Fensterbänke bestehen ebenfalls aus Aluminiumblech der Dicke 3 mm, sind mehrfach gekantet und dem Farbkonzept entsprechend oberflächenbehandelt.

Gebäudedaten

<i>Nutzfläche</i>	2700 m ²
<i>Kubatur</i>	14 500 m ³
<i>Grundstückfläche</i>	1900 m ²
<i>Bausumme</i>	12,0 Mio.
<i>Bauzeit</i>	2010–2013

Bautafel

Bauherrschaft:
Gysi Betimag, Beteiligungs- und Immobilien AG, 6340 Baar

Architekt:
Mozzatti Schlumpf Architekten AG, 6340 Baar

Generalunternehmer:
Alfred Müller AG, 6340 Baar

Fassadenbauer:
Werner Keller Metallbau AG, 6052 Hergiswil

Verglasungen:
Flachglas Wikon AG, 4806 Wikon