



Der Projektwettbewerb um den Bau von Wohnhäusern auf dem Zurlaubenhof ist entschieden.

Eine massvolle Bebauung hilft, die «Perle Zurlaubenhof» erhalten

Die Zukunft des Zurlaubenhofs soll durch eine Wohnbebauung gesichert werden: Auf einem Teil des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes rund um den Zurlaubenhof entstehen erschwingliche Mietwohnungen für den Mittelstand – und zwar nur so viele, wie für die Sicherung des Unterhalts der historischen Gebäude notwendig sind. In den letzten Wochen wurde in einem sorgfältigen Auswahlprozess das Siegerteam des Projektwettbewerbs ermittelt.

Ziel des Projektwettbewerbs war, die beste Lösung für eine massvolle und etappierbare Bebauung zu finden, die den Charakter und die Qualitäten des Zurlaubenhofs wahrt und das bestehende Ensemble der historischen Gebäude sinnvoll ergänzt.

Das Siegerprojekt setzt Neubauten in Dialog zu historischem Bestand

Das Siegerprojekt des Zürcher Architekten Roger Boltshauser und seines Teams schafft mittels unabhängiger Eingriffe drei unterschiedliche Siedlungskerne mit klaren räumlichen Identitäten: den erweiterten Zurlaubenhof sowie zwei neue Gebäudegruppen. Diese Aufteilung in unterschiedliche Siedlungskerne hat den Vorteil, dass die geplanten Wohnungen gegenüber der historischen Anlage quantitativ verträglich sind. Auf qualitativer Ebene stellen Merkmale wie Materialität und die Feingliedrigkeit der Gebäudekörper den Bezug zum historischen Bestand her und setzen Alt und Neu in einen spannenden Dialog. Zwischen den Siedlungskernen wird sich der Obstgarten wie bisher von der Zugerbergstrasse bis an die Hofstrasse und vom Zurlaubenhof bis an das Theiler-Areal erstrecken. Der freie Blick von der Hofstrasse zum Zurlaubenhof über die grünen Wiesen mit Obstbäumen und den denkmalgeschützten Barockgarten bleibt bestehen. Die Bebauung sieht drei Etappen vor. In einer ersten Etappe soll ein neuer Siedlungskern mit rund 30 Wohnungen erstellt werden, welche die

Sanierung der historischen Gebäude in einer zweiten Etappe finanziell ermöglichen. Die dritte Etappe wird laut der Besitzerfamilie Bossard – wenn überhaupt – frühestens in 30 Jahren zur Diskussion stehen. Um die langfristige Qualitätssicherung zu gewährleisten, schloss die Wettbewerbsaufgabe aber auch diesen letzten möglichen Schritt mit ein.

Sorgfältiges Vorgehen auch im Wettbewerb

Der Projektwettbewerb wurde nach den Normen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA unter der Leitung des erfahrenen Architektinnen-Duos Kiss Rutz geführt. Eine umfangreiche Testplanung ermittelte im Vorfeld, wie Teile der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche qualitativ und quantitativ verträglich bebaut werden können und das Raumprogramm für den Wettbewerb erarbeitet. Von zentraler Bedeutung war der Anspruch, dass der Zurlaubenhof weiterhin als historische Ikone und als Lebensraum der Familie Bossard erhalten bleibt.

An der Testplanung beteiligt waren das Architektinnen-Team Kiss Rutz, die Stadtplanung Zug, die kantonale Denkmalpflege sowie die Eigentümerfamilie Bossard. Für die Beteiligten war von vornherein klar, dass Neubauten in einen sensiblen Bezug zum historischen Bestand gesetzt werden müssen und ein breiter Gürtel an Grünraum erhalten bleiben soll. Aufgrund dieser und weiterer Erkenntnisse der Testplanung wurde die Wettbewerbsaufgabe formuliert und öffentlich als sogenannter «selektiver Projektwettbewerb mit offener Präqualifikation» ausgeschrieben. Bewerben konnten sich Teams bestehend aus Architekten und Landschaftsplaner sowie optional weiteren Fachspezialisten wie Bauingenieuren oder Gebäudetechnikern.

Reges Interesse am Wettbewerb garantiert breites Spektrum an Ideen

Um eine grosse Bandbreite von Ansätzen und Ideen zu erhalten, sollten sich möglichst viele – Junge und Ältere, Newcomer und Etablierte – Architekturschaffende angesprochen fühlen. Von den 39 Werbeteams wurden 15 ausgewählt und zum Wettbewerb eingeladen. Die Jury bestand aus elf Sach- und Fachjuroren sowie weiteren Fachexperten mit beratender Funktion für die Bereiche Denkmalschutz, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. In der Jury wirkten neben namhaften Architekten und Landschaftsplanern auch Vertreter der Besitzerfamilie Bossard, ein langjähriger Bewohner des Zurlaubenhofs, eine Vertreterin der Nachbarschaft Sankt Michael sowie Vertreter der Stadtzuger Baubehörde mit. Kriterien der Beurteilung waren unter anderem die Wahrung des Charakters und der Qualitäten des Hofes und seines Umschwungs, eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität, etappengerechte Realisierbarkeit, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und ökologische Nachhaltigkeit. Beim dreitägigen, anonymen Auswahlverfahren kamen vier sehr unterschiedliche Projekte in die engere Wahl, wobei das Projekt «Lilie» des Teams Boltshauser Architekten Zürich und 4d AG Landschaftsarchitekten¹ aus Bern als Sieger hervorging. Die Identität der Teilnehmenden wurde verfahrensgerecht nach der Rangierung der Projekte und Verfassung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung gelüftet.

Der Architektur- und Umgebungsentwurf dient jetzt als Basis für die Erarbeitung des Gestaltungsplanes. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Behörden kann das Bauvorhaben in Etappen realisiert werden. Für Anfang November ist auf dem Theiler-Areal eine

¹ Weitere Beteiligte waren Ernst Basler + Partner für die Statik, Waldhauser + Hermann AG für die Haustechnik, Denkgebäude für Nachhaltigkeit sowie Pirmin Jung, Ingenieure für Holzbau AG und Bauphysik.

öffentliche Ausstellung aller Wettbewerbsbeiträge geplant. Zu diesem Zeitpunkt wird auch der Jurybericht erhältlich sein.

((Kästchen))

Die neuen Wohnungen sichern den Erhalt des Zurlaubenhofs

Der Unterhalt historischer Gebäude ist aufwändig. Die teilweise aus 17. Jahrhundert stammenden Bauten des Zurlaubenhofs wurden letztmals vor rund 40 Jahren von der Familie Bossard umfassend renoviert, finanziert aus früheren Landverkäufen, Pächterträgen und Beiträgen der öffentlichen Hand. Die landwirtschaftliche Nutzung des Hofes ist schon länger nicht mehr kostendeckend.

Mit einer massvollen Bebauung eines Teils des Areals sichert die Familie Bossard langfristig den Erhalt der historisch bedeutsamen Anlage:

- Obwohl sich das Areal in einer der attraktivsten Zuger Wohnlagen befindet, hat sich die Familie für erschwingliches Wohnen für den Mittelstand entschieden. Eine Vorabklärung hatte ergeben, dass kein Bedarf für eine öffentliche Nutzung auf dem Grundstück besteht.
- Im Interesse einer gestalterisch verträglichen Lösung, beschränkte man sich schon in den Wettbewerbsvorgaben auf die Regelbauweise für eine zweigeschossige Wohnzone W2A.
- Bereits in der Testplanung verzichtete man auch auf die maximale Ausnutzung. Statt der nach geltendem Baurecht möglichen rund 100 Wohnungen legte man sich für den Fall eines Vollausbaus auf nur maximal zwei Drittel dieses Volumens fest. Die Teilnehmer des Wettbewerbs mussten in ihren Lösungen zudem die Verträglichkeit dieses reduzierten Volumens für den hypothetischen Fall eines Vollausbaus belegen.
- Effektiv gebaut werden auf absehbare Zeit nur rund 30 Wohnungen, welche aus heutiger Sicht die Finanzierung des Unterhalts der historischen Gebäude ermöglichen.

Weitere Informationen unter www.zurlaubenhof.ch

Kontakt:

Martin Bossard, Vertreter der Eigentümerfamilie

Tel. 079 592 99 55

bossard.martin@bluewin.ch

Virág Kiss, Kiss Rutz GmbH, Dipl. Architektinnen ETH ETSAM SIA

Tel. 044 440 02 40 / 076 566 01 19

kiss@kissrutz.ch

Harald Klein, Stadtplaner Stadt Zug

Tel. 041 728 21 59

harald.klein@stadtzug.ch

Die folgenden Illustrationen stehen in drucktauglicher Auflösung unter www.zurlaubenhof.ch («Downloads») zur Verfügung:



Visualisierung Boltshauser Architekten (Zürich)

((Legende)) Formsprache und Materialisierung nehmen Bezug zur historischen Substanz des Zurlaubenhofs.



Visualisierung Boltshauser Architekten (Zürich)

((Legende)) Bestehende Gebäude und Neubauten bilden zusammen im Kern des Areals reizvolle Aussenräume.



Luftbild: Flying Camera

((Legende)) Eine massvolle Bebauung sichert den Erhalt des historischen Ensembles Zurlaubenhof.



Foto: Regine Gieseke; Familie Bossard mit Virág Kiss

((Legende)) Die Eigentümerfamilie Bossard hat sich für eine Ergänzung des Zurlaubenhofs mit bezahlbaren Wohnungen für den Mittelstand entschieden.