

# Büro- und Geschäftshaus «Foyer»



Die beiden Bürogebäude mit gesamthaft 25 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche stehen an zentraler Lage in der Stadt Zug, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, an der Ausfallstrasse Richtung Westen und schliessen das Siemens-Areal im Süden ab. Entlang der Nordzufahrt steht ein 8-geschossiger Baukörper als Riegelbau. Eine zweigeschossige Passarelle als Brückenbauwerk aus Glas bildet ein transparentes, filigranes Bindeglied zum 4-geschossigen Hofbau im Zentrum des Areals.

Ein zweigeschossiger Unterniveau-Bau bildet das Fundament der beiden Bauvolumen und beherbergt neben 294 Parkplätzen auch Technik- und Lagerräume.

Der 8-geschossige Baukörper wird ausschliesslich als Bürogebäude genutzt, die Erschliessung erfolgt im Bereich der Passarelle, gedeckt über einen zentralen Erschliessungskern.

Das 4-geschossige Hofgebäude bietet im Erdgeschoss, vis-à-vis dem Zugang zum Riegelbau einen repräsentativen Eingangsbereich für die Besucher und Kunden von Johnson und Johnson, dem Hauptmieter der beiden Gebäude. Weiter sind im Erdgeschoss das firmeneigene Personalrestaurant, ein Kinderhort, eine Apotheke sowie eine Bäckerei untergebracht. Im 1. Obergeschoss findet man ein modernes, grosszügiges Business-Center, welches auch von externen Firmen und Gruppen gemietet werden kann.

## Bauherr

Hofbau: CS Real Estate Fund  
PropertyPlus  
Riegelbau: CS Real Estate Fund  
Green Property  
Zwei Immobilienfonds der Credit Suisse AG

## Generalplaner

Axess Architekten AG  
Industriestrasse 8  
6300 Zug

## Generalunternehmung

Piora Generalunternehmung AG  
Grabenstrasse 22  
6300 Zug

Pictures by leistungsfotografie.ch

## Projektdaten

Gesamtinvestition: CHF 165 Mio.  
Grundstücksfläche: 14 411 m<sup>2</sup>  
Gebäudegrundfläche: 5 100 m<sup>2</sup>  
Umgebungsfläche: 9 290 m<sup>2</sup>  
Geschossfläche: 42 000 m<sup>2</sup>  
Rauminhalt SIA 416: 168 000 m<sup>3</sup>

**Bauherrenvertretung**

Kummer Baumanagement GmbH  
 Tramstrasse 85  
 8050 Zürich  
 Telefon 044 315 40 90  
 info@kummerbm.ch  
 www.kummerbm.ch

**Terminplanung**

Emch + Berger AG  
 Birmensdorferstrasse 125  
 8003 Zürich  
 Telefon 043 488 40 63  
 Mobil 079 611 277 12  
 curdin.grass@gesamtplanung.com  
 www.gesamtplanung.com

**Geologie / Geotechnik /  
 Grundwassernutzung**

Dr. von Moos AG  
 Bahnhofnerstrasse 5  
 8037 Zürich  
 Telefon 044 363 31 55  
 Fax 044 363 97 44  
 info@geovm.ch  
 www.geovm.ch

**HLKS Sprinkler-Planung,  
 Fachkoordination**

Reuss Engineering AG  
 An der Reuss  
 6038 Gisikon  
 Telefon 041 455 64 40  
 Fax 041 455 64 41  
 info@reuss-engineering.ch  
 www.reuss-engineering.ch

**Wasserbauingenieur Ausdolung  
 Siehbach**

Staubli, Kurath & Partner AG  
 Postplatz 1  
 6300 Zug  
 Telefon 041 710 41 81  
 Fax 041 710 41 45  
 info@wasserbau.ch  
 www.wasserbau.ch

**Tür- und Sicherheitsplanung**

Moser Sicherheit AG, Beratung und  
 Planung, Sicherheit und Brandschutz  
 Obermühlestrasse 26  
 6330 Cham Zug  
 Telefon 041 781 33 77  
 Fax 041 783 12 55  
 info@moser-sicherheit.ch  
 www.moser-sicherheit.ch

In den oberen Geschossen sind Büroräume angeordnet, welche allesamt vom begrünten Innenhof profitieren. Der architektonische Ausdruck der beiden Gebäude soll zeitlos sein. Die abstrakten, schnörkellosen, ruhigen und repräsentativen Fassaden prägen mit ihrer Grosszügigkeit das Stadtbild.

Sowohl in den Proportionen der Fensteröffnungen als auch mit der Materialwahl der Aussenhülle in einem hellen Kalkstein aus Dietfurt, wurde dem ehemaligen Hauptgebäude der Landis + Gyr in unmittelbarer Nachbarschaft die Referenz erwiesen. Schlanke, hochformtuge Fenster reihen sich auf und werden um die Ecke geführt.

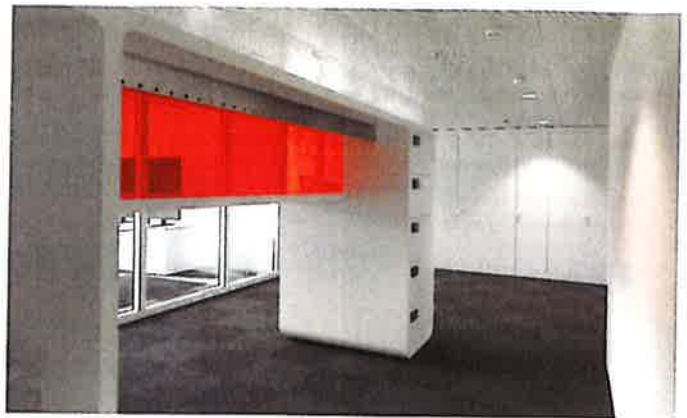


Diese Repetition unterstützt den kubischen Ausdruck der Gebäude, welcher der präzisen städtebaulichen Position der Gebäude gerecht wird. Das Erdgeschoss mit dem doppelten Fenster-Rhythmus und das oberste Geschoss mit überhöhten Fenstern gliedern die Bauten auf eine einfache und unspektakuläre Weise in Sockel-, Mittel- und Dachgeschoss. Die schwarzen Fenster verleihen dem Baukörper zusätzlich eine grosszügige Eleganz. Die Neubauten strahlen eine monumentale Ruhe

aus und bestechen durch eine für die Büronutzung unabdingbare Neutralität.

Die Anforderungen der Bauherrschaft an die Nachhaltigkeit waren gross. Die Gebäude wurden mit folgenden Labels zertifiziert:

- greenproperty-Gütesiegel
- MINERGIE® -Zertifizierung
- MINERGIE-ECO® -Zertifizierung
- US-LEED-Planinum-Zertifizierung



Mit diesen Zertifizierungen stehen die Gebäude in Sachen Nachhaltigkeit an der Spitze aller Bürobauten in der Schweiz. Es sind die ersten und bis jetzt einzigen US-LEED-Platin-zertifizierten Bürogebäude der Schweiz.

### Sicherheitsplanung in modernen Gebäuden

Im Wandel der Zeit werden die Ansprüche an Tür- und Sicherheits-Einrichtungen immer komplexer. Moderne Gebäude werden immer mehr in die Höhe gebaut und mit über 22 Meter galt das «Foyer» als Hochhaus.

Die Anforderungen in solchen Gebäuden betreffend Sicherheitseinrichtungen und Brandschutz steigen. Es galt, diese Anforderungen mit den Gesetzgebungen zu planen und den ausführenden Firmen klare Vorgaben zu erteilen. Die Firma Moser Sicherheit AG ergänzte als Fachpartner Tür- und Gebäudesicherheit den Elektroplaner und den Architekten. Moser Sicherheit AG verband die Anforderungen aus dem Brandschutz sowie der Arbeitssicherheit und unterstützte bei der Wahl der richtigen Produkte im Bereich Türen und Fluchtwege. Die enge Zusammenarbeit mit dem Nutzer des Gebäudes war eine Voraussetzung, dass ein solcher Planer seine Arbeit richtig ausführen kann. Eine kleine Änderung konnte verschiedenste Massnahmen auslösen. War einmal die Nutzung definiert, konnte Moser Sicherheit AG als Tür- und Gebäudesicherheitsplaner mit den Behörden (beim Objekt «Foyer» die Gebäudeversicherung des Kantons Zug) die Fluchtwege und Brandschutzanforderungen besprechen. Jetzt war der Weg frei für die optimalste Planung für das «Foyer».

Daniel Moser (Geschäftsinhaber von Moser Sicherheit AG) fasst den Nutzen zusammen: «Die ausführenden Unternehmen arbeiteten unter Zeitdruck und nicht geregelten Schnittstellen hätten zu Missverständnissen oder Fehlplanungen führen können. Durch den Einsatz eines Türplaners konnten Schnitt-

stellen optimiert und Nachtragskosten minimiert werden.»

#### Planungs-Phase «Foyer»

Die Planungs-Phase umfasste mehrere Teilgebiete, welche im Detail definiert und zu einer Einheit geformt wurden:

#### Grundlagen

- Tür-Nummern, Grundrisspläne und Mieterspiegel

#### Zutrittskontrolle

- Hersteller, Produkte-Wahl (Offline, Online, Mechanisch) und Schlüsselkontrolle

#### Sicherheit

- Fluchtweg- und Brandschutz-Türen definieren anhand des Flucht- und Brandschutzplanes

#### Behördliche Bewilligungen für die Türen

- Nutzung (Wer und Wie?): Eigentümer und Mieter

#### Vorarbeiten

- Erstellen des Nutzungskonzeptes für jeden Raum
- Technische Unterstützung bei der Wahl der Handwerker und Lieferanten

#### Technik

- BMA (Brand-Melde-Anlage)
- RVA (Rauch-Verdrängungs-Anlage)
- GLS (Gebäude-Leit-System)

#### Vernetzte Produkte-Welt

Die gewählten Produkte im «Foyer» waren im Detail sehr komplex und erfüllen eine Aufgabe am eingesetzten Ort in der Gesamtheit der beiden Gebäude. Im vernetzten Verbund ergaben sich so unterschiedliche Anwendungen, welche auf die eine oder andere Art miteinander kommunizieren und aufeinander abgestimmt wurden.

#### Kettenreaktion bei Änderungen

Zum Beispiel konnte eine kleine Änderung der Bauherrschaft, eines Mieters oder eines Lieferanten eine Kettenreaktion in der Gesamtheit auslösen. Genau hier kam Moser Sicherheit AG als zentraler Anlaufpunkt zum

Einsatz, welcher die Folgen in der Gesamtheit des Gebäudes analysiert hat.

Als Fachplaner und Mediator war Moser Sicherheit AG verantwortlich, dass die Anforderungen aller verwendeten Komponenten im nachhaltigen Einklang gemäss den Vorgaben der Bauherrschaft, Mieter und Behörden übereinstimmten. Die gemeinsame Erarbeitung mit den Türlieferanten beinhaltete, dass die Systeme so gewählt wurden, dass die Konformität von Lieferanten grösstmöglich gewährleistet werden konnte. Es galt, nur minimal auf Einzelzulassungen zurückzugreifen.

#### Kosten sparen durch sofortiges Handeln

Mittels klaren Vorgaben und modernen Kommunikationsmitteln konnten Lieferanten und Hersteller schnell auf sämtliche nachträglichen Änderungen reagieren und so die kosten- und die fristgerechte Fertigstellung der Aufträge einhalten.

Eine laufende Kontrolle, Vor-Abnahme und End-Abnahme von über 600 Türen durch Moser Sicherheit AG garantierte allen am Projekt involvierten Parteien Zufriedenheit mit der geleisteten Arbeitsausführung. Probleme jeglicher Art wurden frühzeitig erkannt und sofort durch das beauftragte Unternehmen im Sinne des Eigentümers und Mieters/Nutzers behoben.

#### Abschluss und Übergabe

Den Abschluss bildete eine umfassende Bau-dokumentation in gedruckter und elektronischer Form.

#### Zusammenfassung des Nutzens

- Architekten und Elektroplaner wurden unterstützt und entlastet
- Zusammenarbeit mit Behörden wurde vereinfacht
- Kontrolle der Lieferanten und Hersteller betreffend Einbau-Qualität
- Dokumentierte Gebäude-Unterlagen der Türen und Zutrittskontrolle
- Gewährleistet unterhaltsfreundliche Produkte (nachhaltige Lieferverfügbarkeit)
- Verbindet mechanische Bauteile mit elektronischen Komponenten
- Schnelle Nachvollziehbarkeit bei Störungen und Falsch-Anschlüssen
- Kostenersparnisse durch geleitete Installationen und Inbetriebnahmen



Moser Sicherheit AG 6330, Cham